

平成30年度 第2回

交野市都市計画審議会

会議録

平成31年2月27日開催

平成30年度第2回交野市都市計画審議会会議録

日 時 平成31年2月27日（水） 午後2時00分開会

場 所 交野市役所 別館3階 中会議室

出 席 澤木会長、鈴木副会長、家村委員、木村委員、芝内委員、  
榊委員、黒瀬委員、藤田委員、松村委員、久保田委員、  
三浦委員、大矢委員、梶委員

計13名

黒田（市長）、松下（都市計画部長）、近田（都市計画部次長）、  
林（都市計画課長）、古澤、三宅

欠 席 今井委員、尾嶋委員、

計 2名

議 案

（議第2号）東部大阪都市計画地区計画私部南第2地区地区計画の決定について（付議）

閉 会 午後3時00分

○部 長 定刻となりましたので、ただ今から平成30年度第2回交野市都市計画審議会を開催させていただきたいと存じます。

本日、委員の皆さまにおかれましては、公私ご多忙の折り、当審議会にご参集賜りありがとうございます。

まず初めに、委員の出欠状況でございますが、今井委員、尾嶋委員につきましては、事前に欠席との連絡をいただいております。

本日の審議会につきましては、審議会委員15名中13名の出席をいただき、審議会条例第6条の規定により、過半以上のご出席となっておりますのでご報告いたします。

○部 長 それでは、お手元に配付いたしております「会議次第」に沿って進行してまいりたいと思います。

まず、開催にあたりまして、黒田市長より一言ご挨拶申し上げます。

○市 長 【あいさつ】

○部 長 ありがとうございます。

それでは、これ以降の議事につきましては、澤木会長にお願いしたいと思います。会長、よろしく願いいたします。

○会 長 それでは、お手元の次第に沿って議事を進めてまいりたいと思います。まず、市長より諮問をお願いいたしたいと思います。

○市 長 【諮問書の朗読】

●会 長 ただ今、黒田市長より当審議会に対しまして1件の諮問がなされました。当審議会において十分議論した上で答申してまいりたいと思いますので、委員の皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

それでは、案件ごとに議事を進めたいと思います。

まず、本日の配付資料の確認を事務局よりお願いします。

○部 長 それでは、本日の資料の確認をお願いいたしたいと存じますが、その前に、黒田市長については他の公務が重なっておりますので、ここで退席させていただく事をお許し願いたいと存じます。

【 市長退席 】

○課 長 それでは、資料の確認をお願いいたします。

まず、本日の「会議次第」でございます。

次に、先ほど市長より諮問いたしましたものの写しでございます。

次に、事前にご送付申し上げております議案書でございます。内容としたしましては、議第2号「東部大阪都市計画地区計画私部南第2地区地区計画の決定について」となっております。

次に、本日配布いたしております資料でございますが、「資料1 東部大阪都市計画地区計画私部南第2地区地区計画の決定について」、「資料2 周辺状況」、「資料3 交野市市街化調整区域における地区計画のガイドライン」となっております。

最後に、「交野市都市計画審議会委員名簿」と「交野市都市計画審議会条例」を配布いたしております。

以上、資料の配布漏れはないでしょうか。

それでは会長よろしくお願いいたします。

●会長 それではお手元に配付いたしております「会議次第」に基づきまして進めてまいりたいと思います。

次第の2、議第2号「東部大阪都市計画地区計画私部南第2地区地区計画の決定について」を議題とします。

それでは、「東部大阪都市計画地区計画私部南第2地区地区計画の決定について」事務局より説明を願います。

○事務局 それでは次第の2、議第2号「東部大阪都市計画地区計画私部南第2地区地区計画の決定について」、担当であります古澤より説明をさせていただきます。

それでは議第2号「東部大阪都市計画地区計画私部南第2地区地区計画の決定について」ご説明させていただきます。お手元の資料1もしくは前のスクリーンをご覧ください。

まず、本日もご審議いただく東部大阪都市計画地区計画私部南第2地区地区計画は、都市計画提案制度を活用した市街化調整区域における地区計画の提案です。

都市計画提案については、都市計画法第21条の2に基づき、土地所有者やまちづくりNPO法人等が一定の要件を満たした上で、まちづくりの促進に必要な都市計画決定や変更について提案できることとなっております。

また、市街化調整区域内での開発については、地区計画の内容に適合したものに限り開発が許可されることとなっております。

このようなことから、本市におきましては、本市の目指す都市像や土地利用のあり方、またその実現に向けた市街化調整区域における地区計画の考え方を盛り込んだ、「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」を策定しているところであります。

今回ご審議いただく私部南第2地区地区計画につきましては、株式会社

エヌ・ケイ興産および株式会社裕成より、都市計画法に基づく提案がなされ、提案書の要件並びに本市の「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」の基準等に合致しておりましたことから、都市計画提案の受付を行い、この提案について市として手続きを進めるか否かを決定するにあたり、平成30年8月8日に庁内で構成しております「交野市都市計画提案検討委員会」を開催し審議した結果、当提案については都市計画決定の手続きを進めることを決定いたしました。

それでは、「私部南第2地区地区計画」の都市計画提案について簡単にご説明させていただきます。

当該区域は、交野市私部南4丁目地内の約1.8haの区域で、府道交野久御山線に面した立地です。交野市役所より南へ約1kmの位置にあり、JR河内磐船駅から北へ約350mに位置します。

地区の南側には府道交野久御山線があり、北側の第2京阪道路ICにも近接しています。

また、本地区の最寄り駅であるJR河内磐船駅の北側地区では基盤整備事業が行われ、駅前広場や公園、幼稚園、小学校、スーパー等の日常生活の便利施設が整備されており、利便性の高い地区となっており、東側の隣接する地区では平成24年に私部南第1地区地区計画が決定され良好なまちづくりが完了しています。

本計画は、こうした生活利便性の高い地区において、良好な居住環境の整備をするため、自然環境と調和した緑とうるおいのある住宅地区として、ふさわしい環境を形成し、維持、保全することを目標としています。

土地利用の方針としては、緑豊かな、ゆとりと潤いのある戸建て住宅地等低層住宅を中心とした街区の形成を図るため、主要な区画道路及び公園・緑地を計画的に配置いたします。

住宅地は戸建て住宅を基本とし、計画戸数は37戸です。

また、区域東側の都市計画道路及び西側の市道私部森線に面して、賃貸住宅等のまとまった利用も可能な宅地3区画を配置します。

区域西側の市道私部森北線沿道に立地する既存住宅地5戸を区域に含み、区域全体が公共施設に囲まれた範囲とします。

続きまして、提案に向けての検討内容の概略でございます。

交通計画としては、主要道路の交差点は、私部南第1地区内の主要道路と接続位置を合わせ、本地区から第1地区を経由して東側市道に連絡する経路を確保します。

第1地区の幹線道路・主要区画道路を利用することにより、府道・河内磐船駅前へのスムーズな自動車の交通動線を形成します。

また、本地区の北側で区画道路を接続することにより、市道私部森北線と都市計画道路私部東線と結ぶ自動車動線や、第1地区の主要区画道路を介して東側市道に連絡する自動車動線を確保します。

さらに、本地区内の公園を経由して、第2地区の主要区画道路と第1地

区を經由して、第一中学校に至る新たな通学動線が形成されます。

公園・緑地計画の方針は、当地区のもつ地形を活かした公園・緑地の配置を図るため、地区南側の公園は草川の堤塘敷と一体的に利用できる位置に配置し、開放性があり、空間的に広がりのある公園・緑地の整備を図ります。また、地区北側の公園は地区外からの動線に配慮した整備を行います。

また、地区整備計画で緑化率の最低限度を敷地面積の20%にすることで、地区全体の緑被率20%を確保します。

排水計画の方針は、現況の流域に基づき、当地区から既設水路を經由して前川に至る排水ルートを基本とします。

農地から住宅地等への土地利用転換による雨水排水流出係数の増加に伴う流量増加分に対して、下流の水路への負担軽減を考慮し、基準で必要となる以上の容量を持つ雨水貯留槽を計画し、既設水路及び草川の安全性を確保します。

以上が提案に向けて検討内容の概略でございます。

続きまして、地区整備計画の内容についてご説明させていただきたいと思っております。地区施設の配置及び規模でございますが、地区施設公園につきましては、2箇所計画しており、南側に地区施設公園1を約442㎡、北西の端に地区施設公園2号として約644㎡配置しております。

地区施設緑地につきましては、草川沿いに地区施設公園1と一体となった地区施設緑地を約718㎡配置しております。

次に、地区施設道路でございますが、地区内に4路線配置する計画としており、1号線につきましては9.9mの幅員で延長185m、2号線につきましては6.9mの幅員で延長90m、3号線につきましては6.9mの幅員で延長35m、4号線につきましては6.9mの幅員で延長67mとしております。

次に地区の区分の項目でございますが、低層住宅地区約1.6haと既存住宅地区約約0.2haの2つの区分を設けています。

黄色でお示ししている分が低層住宅地区、青色でお示ししている既に住宅の立ち並びが見受けられる区域を既存住宅地区といたします。

続きまして、建築物等の用途の制限の項目でございますが、低層住宅地区につきましては、次にあげる用途の建築物のみ建築が可能としています。

3戸建て以上の長屋を除く住宅

共同住宅

住宅で、延べ面積の2分の1以上を住宅の用に供し、次に掲げる用途を兼ねるものとして、ア.事務所、イ.日用品の販売を主たる目的とする店舗、ウ.理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗、エ.学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設として、集会所、診療所、またこれらに建築に附属するものとなっております。

既存住宅地区につきましては、次にあげる用途の建築物のみ建築が可能としています。住宅、住宅で、延べ面積の2分の1以上を住宅の用に供し、次に掲げる用途を兼ねるものとして、ア.事務所、イ.日用品の販売を主たる目的とする店舗、ウ.理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗、エ.学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設。またこれらに建築に附属するものとなっています。

続きまして、建築物の容積率及び建ぺい率の最高限度でございますが、低層住宅地区、既存住宅地区共に容積率100%、建ぺい率50%としております。

また、建築物の敷地面積の最低限度でございますが、低層住宅地区、既存住宅地区共に180㎡としております。

次に、壁面の位置の制限でございますが、低層住宅地区につきましては、建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の限度は1m。としております。

続きまして、建築物等の高さの最高限度でございますが、低層住宅地区、既存住宅地区共に10mかつ当該部分から前面道路の反対側の境界線又は真北の敷地境界線上5メートルの高さから1メートルにつき1.25メートル上がる斜線の内側に建築物を納めなければならないとしております。

次に、建築物等の形態又は意匠の制限でございますが、低層住宅地区、既存住宅地区共に、屋根、外壁等の色彩は、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色合いのものとするとともに、街区全体としての調和に配慮する。又、看板、広告板についても周辺景観と調和したものとなるよう文字、図柄、色彩、形状等のデザインに配慮するとともに、大きさや表示内容についても必要最小限とし、周辺の環境を損なわないものとする。

次に、緑化率の最低限度でございますが、低層住宅地区については、敷地面積の20%としております。

最後に、かき又はさくの構造の制限でございますが、低層住宅地区、既存住宅地区共に、生垣あるいはネットフェンス、鉄柵等透視可能なものとし、ブロック塀やそれに類するものは築造してはならないとしております。

以上が本日ご審議をお願いする「東部大阪都市計画地区計画私部南第2地区地区計画の決定について」の内容でございます。

なお、この決定に伴い都市計画法第17条の規定に基づき、都市計画の決定および変更の案を公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はございませんでした。

#### 【写真説明】

以上、議案2号の説明でございます。

- 会 長 ただいま、議第2号「東部大阪都市計画地区計画私部南第2地区地区計画の決定について」説明がありました。何かご質問等はございませんか。委員どうぞ。
- 会 長 それでは事務局説明をお願いします。
- 委 員 低層住宅地区では、高さ10mまでで、だいたい3階までは建つということでしょうか。
- 会 長 それでは事務局説明をお願いします。
- 事務局 お答えいたします。10m以下ということですので、4階は難しいので、仰っていただいていますように、3階までというようなイメージを持っていただければと思っております。
- 委 員 4階は難しく、3階までなら建つことが可能とのことですが、3階が立つという提案はまだということですか。
- 会 長 事務局説明をお願いします。
- 事務局 はい。まだ、建物規模、高さにつきましては、現状として提案はございません。
- 会 長 ちなみに、第1期では3階建ては建てられているのでしょうか。
- 事務局 第1期の共同住宅については2階建ての提案のみとなっております。
- 会 長 そういう制限があるのでしょうか。条件は一緒でしょうか。
- 事務局 制限はなく、条件は一緒でございます。
- 会 長 おそらく3階建てにしますと、屋根を平らにしないと10mに収まらないと思いますので、寄棟などの傾斜付の屋根にしますと、2階建てになるということですね。他にご質問はございませんでしょうか。委員お願いします。
- 委 員 既存住宅前の道ですが、区画内は整備されると聞いておりますが、その前後はどうなんですか。それともう一点、水路の関係ですが、水はあくまでも先ほどの説明でもありましたが、草川に流すということは絶対にないのでしょうか。草川は、以前からかなり詰まっているということ



がありましたので、草川に放流されるようなことがあれば、また詰まってくる可能性があるのかとったりしているのですが、今の説明ではないように思っておりますので、大丈夫かと思っておりますが、いかがでしょうか。

●会 長           それでは事務局説明をお願いします。

○事務局           では説明させていただきます。基本的な道路整備につきましては、地区計画の区域内、図面で見いただくと、ここからここまで整備予定となっております。そして今ご説明させていただきました4.8mというのは、対側の明示と当該地の明示をしましたら、元々市が管理する道路幅が4.8mであったとすることでございます。その明示幅で今回は整備するという形になっております。このあたりにつきましては、明示幅が若干広がっておりますので、道幅が拡幅されたというイメージがあるかもしれませんが、元々が広く幅があったとすることでございます。そして、お話がありました計画区域から北につきましては、今回の地区計画では予定はしていません。もう一つございました、水の放流につきましては、説明させていただきましたように、基本的に地区施設公園の下に貯留槽を設けておりますので、この貯留槽で溜め込んで、すぐ横にある水路へ流すということになっております。また、草川においても、一定、余水吐のような形では草川には口は出ております。基本的に貯留槽が満タン状態になったときに一定草川へ放水する作りにはなっています。草川が満水となる状況ということは、貯留槽も概ね満タンになっている状態構造である想定するため、新たに草川に負荷をかけることにはならないと考えています。なので、基本的には、雨が降れば溜めこんで、下流のにしゃべ流域へ全部吐くという形になっております。今回につきましては、先ほど説明させていただきましたように、草川がしんどい状態の上から、流し込むという構造とはなってございません。

●会 長           今の説明でよろしいでしょうか。ほかに質問はございませんか。

○委 員           道路が現在、整備が予定されておりますが、区域外の私部森北線の整備については、整備予定なのでしょうか。

○事務局           区域外の道路につきましては他部署となりますが、市事業として側溝を設ける等の予定があるとは聞いておりません。しかし、一定の傷みが激しくなってくれば、道路維持という意味では、どこかのタイミングでは舗装補修をされる可能性があります。調整区域の中の道でありますし、交通量も非常に少ないこともありますので、優先的には低いかと考えられますが、なにかの事業で整備されるというようなことは今のところ聞

いておりませんので、現状はないという言い方になるかと思えます。

●会 長 今の説明でよろしいでしょうか。

○委 員 今、交通量が少ないということですが、第二期とつながる住宅から、かなりの通行量に増えると考えられますが、そうではないのでしょうか。

●会 長 事務局説明をお願いします。

○事務局 今回の見込みでは、利用される方は、既存の住宅の方や私部地域の方の一部が私部森北線を通られているのではないかと想定されます。第一中学校前の道の幅が広いことから、自動車等はそちらを通られるのではないかと予想はしております。私部森北線は歩行者や自転車、バイクがよく利用されているのが見受けられます。今回の地区計画の提案では考えておりません。管理者としては、整備をして広くすることで、交通量を増やす状況にしたいと聞いております。現状4.8mの道路幅はありますが、実質は4mほどの、離合するのも困難な状況は現状あります。また府道交野久御山線部分は、歩行者用の専用信号でもあることから、多数の自動車等が通り抜けすることを考えてはいません。西側に私部森北線が立地する中、防災安全上の観点からアクセスできるようにしております。道路を抜く形となっておりますが、さほど量的には増えないだろうという予想ではあります。

●会 長 よろしいでしょうか。

○副会長 一期のときにもちょっと問題になったかと思いますが、例の久御山線からの進入路の変則的な進入路の形の中で、その後の推移そのものを見ていただかないとわからないし、という状況の中で二期がこういう形で出てきたということから考えると、一期の変則的な進入路についてこの開発者なりに理解されているのか。それと、もう一つは、久御山線と水路の間は、例の変則的な形に進入路をならざるを得なかったのが、建物があったからということが一つの理由だったと思いますが、今、もう一つの水路と久御山線との間が、現状は建物のないところもあるのではないかなと思うのですけども、今現在はどういう状況になっているのでしょうか。

●会 長 ただいまの質問に対し、事務局お願いいたします。

○事務局 お答えさせていただきます。まず、変則の部分でございませけれども、ちょうどこのまままっすぐ都市計画道路が入っておりますけれども、この

ビルが今、同じような形で建っております。二期目のお話があったときにも、何とかならないかということで、継続的に話をしておりましたが、この交渉がやはりうまくいかない状態で一期目と同じような状態でございます。もう一つこの間のお話をいただきましたが、点滅信号の方の土地ですが、計画地と交野久御山線との間の土地につきましては、家がありましたが、市で用地買収し、浸水対策として事業を進めている状況であります。その北側の水路沿いにある畑は、現状畑のままの状況となっております。そして、事業者の方にも一体的に地区計画するよう提案しましたが、計画地と交野久御山線との間については所有者がやはり賛同されないということで、今回は、避けられたというような状況はあります。

●会 長            よろしいでしょうか。そのほかご質問ご意見は。

○委 員            2番の写真のところで、先ほどこの道路整備のお話がありましたが、公園ができるということで、また、子育て世代等も越してこられるような状況と、また、第一中学校もありますので、子どもの自転車や歩行というのは一定増えてくると予想をするのですが、歩車分離の整備想定されているのかどうかお聞かせください。

●会 長            事務局お願いいたします。

○事務局            ご説明させていただきます。既存の市道につきましては、先ほどもご説明させていただきましたように、市道の幅につきましては、4.8mありまして、現状の舗装されている幅につきましては約4mで南北にあります。この道路につきましては、新たに歩道をつける計画や4mの幅員を拡幅する予定の有無につきましては、事業課からは予定は無く、現状幅員でと協議が整っております。現状、都市計画道路私部東線一部整備されていますので、基本的にはすべてを都市計画道路へ持っていきたいという考えであります。

また、交野久御山と府道交野久御山線との交差点には、信号がありますが、歩行者・自転車などが優先的にここに来られた時にスイッチを押して信号を変えて行き来するような形となっております。私部森北線を拡幅することで、当該交差点への流入量が増えることが予想されるため、押しボタン式から感知式の信号へ返納することを警察とも協議をいたしました。都市計画道路私部東線と府道交野久御山線の交差点にメインの大きな信号があることから、当該交差点で同じような信号を設置することは無理であるとのことから、基本的には都市計画道路私部東線へシフトするイメージになりますので、私部森北線を拡幅する予定については、今のところございません。そして先ほど仰っていただきましたように、現状も歩行者・

自転車が多く、駅へのアクセスについても、歩行者を守るために開発地内も歩道付の道路も整備させております。また、草川の水路沿いに緑道を整備させますので、この緑道を渡っていただいて、すぐに南側の歩道付の道路に出ていただくような対策は考えております。

○委員 道幅が広げられないというようなのも、立地の条件的にもわかりませんが、今の状態であれば、なかなかその道に車が突っ切っていくというのは判断しづらいが、これから、道路が整備され、住宅がたくさん建ってくるということとなれば、抜け道として車が行きかうということは、一定想定をしたうえで、道路整備ということは考えていかなければならないのではないかと思います。片側だけでも、車道の線を引くとか、そういったことも考えておいた方がいいのかなと。そして、今の事業者側ではそういった想定はされていないとのことですが、市としてその辺の歩行者の安全の確保について、指導やアドバイスといったことができるのであれば、その辺の安全確保はできるのではないかと考えました。

○事務局 先ほどのご質問に追加でお答えさせていただきます。この市道、2か所既存の市道に抜けられますが、先ほど委員が仰っていただきましたように通り抜けということに対しては、計画の中で何度も話をして指導しました。その中で、地区施設道路2号から私部森北線を経由して府道交野久御山線に抜けることができることから、私部森北線と府道交野久御山線の交差点で滞留するのではないかとということがありましたので、現状地区施設道路2号は通り抜けできる形状となっておりますが、都市計画道路私部東線が整備完了するまでは、ポール等を設け、車が通り抜けられないような対策をイメージしております。しかし、道路として先ほどご説明させていただきました交差点で通行を止めてしまいますと、都市計画道路私部東線の整備が完了し、通行できることとなれば、防災・安全上にも閉じてしまうのはよくないので、都市計画道路私部東線の整備・開通前はポールで止めるというような形で安全対策を考えています。

●会長 よろしいでしょうか。そのほかご質問、ご意見ございますか。ちょっと私から、直接ではありませんが、河内磐船の駅の写真がありました。駅の北側には改札がないですね。エレベーターで身障者だけ上り下りしているのでしょうか。

○事務局 北側については、乗り降りするところはございません。北側のホームから半地下のようなところに降りまして、線路の下をくぐって南側に出るような形となっております。

●会長 地下通路でしょうか。

○事務局 はい。

●会 長 そこを通り南側の改札から入るということでしょうか。

○事務局 はい。

●会 長 北側がこれだけ住宅が張り付いてくると、北側にも改札がある方が駅前にふさわしいといえますか、要望を J R さんに出されているとか、そのようなお話はないのでしょうか。

○事務局 要望につきましては、J R にも毎年出しています。

●会 長 そのほかよろしいでしょうか。質疑がなければ、採決の方に入っていきたいと思えます。付議を受けました議第 2 号「東部大阪都市計画地区計画私部南第 2 地区地区計画の決定について」都市計画審議会条例第 6 条第 3 項の規定により、採決いたしたいと思えます。原案で承認することにご異議ございませんか。

(異議なし)

異議がないようございしますので、原案で承認とさせていただきます。なお、答申については、会長一任でお願いいたします。以上で、本日の議事については終了いたしました。事務局の方で、何かありましたらお願いいたします

○事務局 特にございませぬ。

●会 長 本日の審議会は、これで終わらせていただきます。委員の皆様方におかれましては、長時間の慎重なご審議、ありがとうございました。