

(報告事項第1号について事務局より説明)

(質疑等の要旨)

- 委員 : 地区計画について総括図に図示されているが、都市計画法が施行されてからのものがすべて記載されているのか。
- 事務局 : その通りである。
- 委員 : 市内で地区計画の策定が計画されているところは、どの程度あるのか。また、策定の際は、本審議会で審議されることになるのか。
- 事務局 : 現在、コロナ禍等で活動が休止中ではあるが、住民がまちづくり協議会の立ち上げに向けて勉強会等を行っているものが、塚口町周辺のエリアで1か所ある。また、策定にあたっては本審議会での審議を経て都市計画決定することになる。
- 委員 : 住工、商業が混在している地域の見直しを検討するという方針について、実際に見直す区域については縦覧やパブコメを経るとのことだが、地域の方々への周知はどの程度なされるのか。
- 事務局 : 都市計画決定に当たっては、パブコメ、地元説明会のほかに、地権者への個別説明を行っている。また、地区計画等であれば、パンフレットやホームページによる周知も行っている。
- 委員 : 対象エリアの方には、一軒一軒に情報が行き渡っているということによいか。
- 事務局 : すべての方というのは難しいが、都市計画の変更ということであれば、既存不適格になりそうな物件など特に利害関係のある方には、個別にお知らせすることになる。その他、町会等、代表者への説明など、極力きめ細やかな対応を行うべきと考えている。
- 委員 : 先ほどの生産緑地の件でも感じたことだが、変化が起きる段階での説明会ではなかなか地域の方の意識の変革というのは難しい。まちづくり協議会のある地域に関わらず、平時から都市計画について市のビジョンを市民に伝えるための支援が重要ではないか。
- 委員 : 地権者が反対した場合には、どうしようもなくなってしまうので、市のビジョンと合わせて地域の方の考えを共有しておくことが重要だと思われる。
- 事務局 : 都市計画課だけではなく、地域課が地元の情報を持っているので、情報共有しておくことが必要と考えている。
- 委員 : 1-3 ページの(2)商業・業務地のア鉄道駅周辺の考え方については、今回の用途地域の見直しとは直接関係ないが、阪急塚口駅で緑化活用について、歩行者優先の概念を取り入れてほしい。また、イの国道2号沿道の商業系用途地域については、山手幹線は生活路線なので商業施設が集積している一方、2号線は通過交通が多いのでガソリンスタンド以外あまり需要がないように感じる

が、この地域の商業施設の発展の見込みについて、どのように考えているか。

事務局 : 国道 2 号には災害時の避難路、延焼遮断帯としての役割があり、防火地域等を指定しているが、そのあり方については今後都市マスで議論していきたい。

委員 : 国道 2 号沿道は、土地利用転換が徐々に進んでおり、大規模集客施設に当たるものも出てきている。沿道の一定距離を商業地域とすることは一般的だが、それと土地の区画が整合していない場合があり、用途地域をまたいで土地利用転換されている。これは意見としてだが、一定距離は原則としても、実際の敷地のあり方に丁寧に対応できる方策も考えていかないといけないのではないか。

事務局 : 先の答弁の補足だが、産業部局で商業立地ガイドラインを設けており、2 号線沿道は、店舗面積の上限を撤廃するなどの緩和をしている。今の意見については、今後産業部局と連携して検討していきたい。

事務局 : ここまでの意見についてだが、都市計画は権利制限を伴うものであるため、用途地域等の見直しに当たっては、見直しに伴ってこれまでの事業ができなくなる方にはしっかりと説明していくことが重要である。2 号線沿道の商業地域については、かつて国道電車が走っていた頃の土地利用によるものと思われるが、商業用途以外のものでも大きなものが建ってしまうことで住環境に影響しないように、その他の都市計画手法を組み合わせ対応していくべきと考えている。また、市ビジョンの地元との共有について、都市計画を市民に周知するために、これまで市民向けにまちづくり講座を実施してきた。併せて今後は、都市マス等の計画を端的でわかりやすいものとするすることで、より市民に浸透させていきたい。

委員 : 先ほどの意見の補足だが、商業立地ガイドラインは用途地域に基づいているが、実際の開発では用途地域の境界をまたいだものが出てくるため、商業系用途を誘導するという趣旨であれば、用途地域がその妨げにならないように留意してほしい。

以 上