

平成23年度第3回大阪府都市計画公聴会の公述人の意見に対する考え方

公聴会において公述人から述べられた意見のうち、今回変更しようとする都市計画に関するものに対しての大阪府の考え方は次のとおりです。

○北部大阪都市計画用途地域の変更(茨木市)

公述人	都市計画案に係る意見の概要	意見に対する大阪府の考え方
A	用途変更 住環境の改善を第一に用途地域のあり方を考えると、この地域は第一種住居地域に変更すべきである。最低限でも、周辺で諸問題が起こったり住環境が悪くならないような用途地域のあり方が必要。	本区域は、これまで工場が立地していたため準工業地域となっていますが、工場の移転や新駅の設置に伴い、土地利用の転換が見込まれるため、駅前に相応しい用途地域へ変更が必要です。 新駅開業に伴い、交通結節点として交通至便な区域となることから、用途地域を近隣商業地域に変更することより、日常購買施設の立地誘導を図り、周辺住民の利便性の向上を図るとともに、土地の高度利用により、集約・連携型都市構造の強化を図るものであり、阪急総持寺駅などの駅前の用途地域の指定状況からも、近隣商業地域への見直しは妥当であると考えます。 なお、用途地域の変更に際しては、併せて茨木市の都市計画で地区計画を定め、駅前広場やアクセス道路の整備、本地区に相応しくない建築物の制限、緑化率や壁面の位置の制限を定めることにより、周辺環境にも配慮した緑豊かな市街地環境の整備を誘導します。
	住環境 今回の用途地域の変更では、より高層なマンションが建てられることになり、日照・風害など多くの問題が出てくる。近隣商業地域に用途地域を変更された場合、建築基準法と大阪府条例に基づく日影規制も一切受けず、茨木市高度地区特例許可制度を活用すると、容積率の範囲であれば14階建て43メートルの建物が可能となり、高層マンション建設業者と周辺地域住民との間で、日照紛争が生じる危険が大だと考える。	日影規制については、現在の用途地域(準工業地域)でも制限がかからないため、今回の用途地域の変更による日影規制の内容の変更はありませんが、周辺の住居系の用途地域の区域に日影を及ぼす場合は規制の対象となります。 また、茨木市においては、良好な市街地環境の保全・誘導を図るため、平成22年度より高度地区の指定により地区の状況に応じた建築物の高さ制限を行っているところで、 なお、例外的に許可を行う場合は、日照、通風、圧迫感、プライバシーの確保などの視点から、「良好な住環境の形成」及び「市街地環境の整備改善」に資する建築物に対して、市長が公益上必要と認め、又は市街地の環境を害するおそれがなく、かつ、土地の状況によりやむを得ないと認めた場合に限り、建築審査会の意見を聴いた上で特例を認めることとしています。
	交通渋滞 新駅の駅前広場には、路線バスが乗入れ、駅を利用する人たちの車や自転車が出入りするなど、駅前に至る道路の交通量が格段に増えることが予想される。また、高層マンションの建設により、マンション居住者の車や自転車も加わり、ひどい交通渋滞が予想される。問題はアクセス道路につながる既存道路、特に千歳橋と総持寺交番前の道路で、駅の新設を計画する段階でマンション建設、周辺の交通渋滞を予測し、既存道路の対策を考慮すべきではなかったのか。対策がないのであれば、マンションを高層化し、居住者を増やすことにつながる建ぺい率や容積率の変更は許されない。	地区内の居住者については直近の新駅を利用する可能性が高いため、これによる通勤・通学の車や自転車による交通量の増加は影響ないものと想定されます。また、駅前広場に乘入れる路線バスやタクシー等による交通量の増加については、道路管理者である茨木市において、今後、市道庄中央線に影響がある場合は、駅前広場に向かう車両の右折レーンの設置などの検討を行うこととしており、問題は生じないものと考えます。 なお、新駅へのアクセス道路については、駅利用者や地区住民以外の通行による負荷を排除するため、通過交通が発生しない計画とするとともに、地区計画に駅前広場やアクセス道路(幅員12mうち歩道各2.5m)などを位置づけ、タクシー、バスといった公共交通、一般車両の乗り入れや駅利用者など歩行者の安全にも配慮した整備を行うこととしています。