

平成 27 年度第 2 回都市計画審議会議事録

日時：平成 28 年 2 月 10 日（水）午後 3 時 00 分～4 時 40 分

場所：門真市保健福祉センター 会議室（3）

出席者：

（門真市都市計画審議会委員）14 名中 10 名出席

吉川会長、大谷委員、中野委員、池田委員、今田委員、福田委員、松本委員、児玉委員、上田委員、大田委員

（事務局）11 名

まちづくり部 中道部長、良次長

まちづくり推進課 阪本課長、千田参事、高橋課長補佐、長光課長補佐、本村主任、勝連主任、石水主査、小巻主査、砂川係員

議題案件：

議案第 2 号 東部大阪都市計画区域区分の変更について（諮問）

議案第 3 号 東部大阪都市計画土地地区画整理事業（北島東地区）の決定について（付議）

議案第 4 号 東部大阪都市計画用途地域の変更について（付議）

議案第 5 号 東部大阪都市計画地区計画（北島東地区）の決定について（付議）

議案第 6 号 東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（付議）

議案第 7 号 東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について（付議）

議案第 8 号 東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）の変更について（諮問）

司会	<b>【開会】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・門真市都市計画審議会条例第 6 条第 2 項の規定に基づく本審議会の成立の報告</li><li>・委員紹介</li><li>・事務局紹介</li><li>・資料確認</li></ul>
事務局	北島東地区の都市計画について議案第 2 号から第 6 号まで、一括して、ご説明いたします。 それでは、お手元の議案書をご覧ください。 1 ページは、議案第 2 号「東部大阪都市計画区域区分の変更について」門真市長から都市計画審議会会長に対しての諮問書でございます。

2 ページは、大阪府知事からの意見照会の公文書の写しでございます。議案第 2 号につきましては、大阪府が定める都市計画であり、都市計画決定する前に、市長に対して意見を求めているものですが、市長が大阪府に回答する前に、この門真市都市計画審議会で、門真市としてどのような意見を返すかを諮問する、というものでございます。

3 ページは、計画書でございます。

4 ページは、理由書でございます。読み上げさせていただきます。

『東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の改定に伴い、新たに「区域区分の決定に関する方針」が定められたことから、本方針に基づき、区域区分の変更を行うものである』

5 ページは、東部大阪都市計画区域で区域区分の変更を行う位置図となっております。本市におきましては、北島東地区が該当しています。

次に 6 ページは、議案第 3 号「東部大阪都市計画土地区画整理事業の決定について」門真市長から都市計画審議会会長に対しての付議書でございます。

7 ページは、計画書でございます。公共施設の配置、宅地の整備方針について定めております。

8 ページは、理由書でございます。読み上げさせていただきます。

「区域区分の変更により市街化区域編入するにあたり、公共施設の整備、改善及び土地利用の増進を図るため、本案のとおり土地区画整理事業を決定とするものである。」

9 ページは、都市計画手続きにおける大阪府からの回答文でございます。本案件につきましては、異議なしと回答を頂いております。

次に 10 ページは、議案第 4 号「東部大阪都市計画用途地域の決定について」門真市長から都市計画審議会会長に対しての付議書でございます。

11 ページは、計画書でございます。今回変更する用途地域は準工業地域になります

12 ページ目は、理由書でございます。読み上げさせていただきます。

「北島東地区の市街化区域編入に伴い、計画的な土地利用を図り、良好な市街地の形成と土地の合理的な利用を図るため、本案のとおり用途地域を変更しようとするものです。」

13 ページは、都市計画手続きにおける大阪府からの回答文でございます。本案件につきましては、異議なしと回答を頂いております。

次に 14 ページは、議案第 5 号「東部大阪都市計画地区計画の決定について」門真市長から都市計画審議会会長に対しての付議書でございます。

15～17 ページは、計画書でございます。地区の整備方針や建築物の用途

制限などを定めています。

18 ページ目は、理由書でございます。読み上げさせていただきます。

「北島東地区の市街化区域編入に伴い、無秩序な土地利用の転換が懸念されることから、第二京阪道路の広域交通網を活かした土地区画整理事業により、計画的な市街化を誘導し、良好な地域環境や景観の維持保全を図るため、本案のとおり地区計画を決定するものです。」

19 ページは、都市計画手続きにおける大阪府からの回答文でございます。本案件につきましては、異議なしと回答を頂いております。

次に 20 ページは、議案第 6 号「東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」門真市長から都市計画審議会会長に対しての付議書でございます。

21 ページは、計画書でございます。本案件は準防火地域に指定します。

22 ページ目は、理由書でございます。読み上げさせていただきます。

「北島東地区の市街化区域編入に伴い、地区の不燃化を促進するために、本案のとおり防火地域及び準防火地域を変更しようとするものです。」

23 ページは、都市計画手続きにおける大阪府からの回答文でございます。本案件につきましては、異議なしと回答を頂いております。以上が議案書の説明でございます。

それでは、引続き、私の方から本案件についてパワーポイントを使って詳細説明をさせていただきます。お手元の資料 4「北島東地区の都市計画について」をご覧ください。

初めに北島東地区の概要から説明致します。

本地区は、第二京阪道路（国道 1 号）の沿道に位置し、高速道路近畿自動車道からも近く、土地利用のポテンシャルが高い地域であります。また、大阪府が策定している東部大阪都市計画区域マスタープランでは、第二京阪道路のポテンシャルを活かす為、市街化区域へ編入し産業施設の立地誘導を進めていくとされた区域であります。

本地区の現状は、市街化調整区域であることから、大半が農地となっており、現在ほとんど土地利用がされていない状態です。事業区域といたしましては、赤線内、面積約 7.5ha となっており、市街化区域編入については、第二京阪道路を含む 8.5ha を予定しております。

次に本地区のこれまでの経緯について説明させていただきます。

平成 17 年度に「まちづくり懇談会」が発足されまして、平成 20 年度に北島地区まちづくり協議会が設立されました。

平成 22 年度から東地区西地区でまちづくりの検討を進めてまいりました。

平成 23 年度に北島土地区画整理準備組合を設立しました。

平成 25 年度にその北島土地区画整理準備組合を解散しその後、北島東土地区画整理準備組合を設立しております。

翌年の平成 26 年 9 月に業務代行予定者として大和ハウス工業株式会社を選定し、覚書を締結するに至りました。

ここからは、議案ごとにご説明します。

まず議案第 2 号「東部大阪都市計画区域区分の変更について」ご説明させていただきます。こちらは、大阪府決定案件になります。

区域区分とは、都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する制度でございます。

次に市街化区域とは、すでに市街地を形成している区域及び概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域について指定します。

一方、市街化調整区域については、市街化を抑制すべき区域とされており、本地区については、現在この市街化調整区域に指定されております。

市街化区域への指定については、大阪府が策定している基本方針に基づき、要件に適合した区域について指定します。

要件については、「第 7 回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更についての基本方針」の中で記載されています。

基本的な考え方として、「新たに市街化区域へ編入する区域は、既に市街地を形成している区域または計画的な市街地整備が確実に行われる区域のうち必要最小限の区域とし、緑化の目標（緑被率 20%以上）を確保するとともに、景観にも配慮した土地利用を図るものとする。」とされています。

また、市街化区域へ編入する要件として次の 2 点が定められています。

1 点目は土地区画整理事業が実施されることが確実な区域。もしくは 2 点目として区域区分の変更と同時に地区計画等を定めるものとされています。

ここからは、門真市が策定したまちづくりに関する基本的な方針を示した、門真市都市計画マスタープランについてご説明します。

マスタープランでは、「中部まちづくり整備ゾーン」と位置づけており、当地区については、第二京阪道路の広域交通網を活かした、産業の誘致を目指し、市街化区域への編入に努める地区であるとしております。

「中部まちづくり整備ゾーン」の具体的なまちづくり方針について説明します。

「中部まちづくり整備ゾーン」とは農地の保全に配慮しつつ、土地区画整理事業などにより農地と宅地をそれぞれ集約するなど、土地利用の混在を防止し、市街化区域への編入に努める区域です。

また、府営住宅の建て替えとともに、商業系を主とした土地利用を適切に誘導し、用途の混在を防止し良好な都市環境とするため、用途地域と併せて地区計画制度等の利用により、よりきめ細やかに用途を規制し良好な地域環境や景観の創出に努めるとしております。

改めて市街化区域へ編入する区域を示しております。市街化調整区域は市内全体で42haございまして、今回市街化区域に編入する区域については、第二京阪道路を含む8.5haとなります。

変更内容についてご説明します。

門真市の都市計画区域の面積1230haの内、今回の変更により、北島東地区の8.5haが市街化区域へ編入されるため、市街化区域においてはおよそ1196ha、市街化調整区域が42haから33.5haとなります。

尚、国土地理院が行った「平成26年度全国都道府県市町村別面積調」により、門真市の面積が2ha増加しており、その分を増減を含めて、増分はおよそ10haとなります。

続きまして議案第3号「東部大阪都市計画土地区画整理事業の決定について」説明いたします。ここからは門真市決定案件でございます。

まず、土地区画整理事業とは、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備及び宅地の利用の増進を図るため、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業のことです。

次に土地区画整理事業の概要について説明させていただきます。名称は、東部大阪都市計画土地区画整理事業(北島東地区)とし、面積は約7.5haであります。

公共施設の配置として、まず道路については、街区構成等を考慮し、幅員6.7～11mの区画道路を適切に配置し、第二京阪道路(国道1号)とのアクセスの強化を行います。また、地区内の道路には歩行者の安全を図るべく歩道を設置します。

次に、公園については施行区域面積の3%以上を確保し、更に緑地についても、施行区域面積の3%以上を確保することにより、あわせて施行区域の6%以上の緑を地区内に配置します。その他の公共施設として、公共下水道施設を整備します。

また、物流業務地区には立地する施設計画に基づいた区画の整備、複合業務地区には道路を活かした区画とすると共に農地を集約します。

施行区域としては、赤線部分の第二京阪道路を除く7.5haの区域とします。

続きまして、議案第4号「東部大阪都市計画用途地域の変更について」説明させていただきます。こちらも、門真市決定案件でございます。

まず、用途地域とは、建築物の用途や建蔽率・容積率等の形態の規制を通して、建物の混在による市街地環境の悪化を防止し、地域の実情に合った適切な市街地環境の誘導及び保全を図ることを目的として定めるものです。

この用途地域につきましては、住居系が7種類、商業系2種類、工業系3種類の全部で12種類あります。

本地区の指定用途については、幹線道路沿道の交通利便性を活用する建築物の誘導を図るとともに、周辺の居住環境にも配慮した用途とするため「準工業地域」とし、建蔽率60%、容積率は200%とします。

変更内容の説明をさせていただきます。

準工業地域については、門真市全域でおよそ432haありまして、本地区の追加により8.5ha増加し、およそ440haとなります。市内全域の用途構成については、準工業地域で、37.1%となります。

次に、案第5号「東部大阪都市計画地区計画の決定について」説明いたします。こちらについても門真市決定案件でございます。

地区計画とは、建築物の形態、公共施設その他の施設の配置から見て、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備開発し、保全するための計画であります。

また、用途地域等で広く大きなエリアを比較的多数の建築用途を定めていたものについて、地区計画の制限をかぶせることにより、その区域の中でふさわしい用途をさらにきめ細かく区域分けや制限をする計画です。

まず、地区計画にはその地区の目指すべきまちの姿について、計画の目標として設定します。

北島東地区の目指すべきまちの目標については、土地区画整理事業による公共施設等の整備と合理的な敷地の共同利用化にあわせ、広域交通網を活かした物流施設を配置し、幹線道路沿道の優れた立地条件を活かし、業務施設や生活利便施設を誘致するとともに農地を集約し公園・緑地を配置するなど緑豊かな周辺環境に配慮した都市の形成を目標とします。

地区計画では、土地利用計画に応じて、A地区とB地区を設定します。それぞれ物流業務地区、複合業務地区の二つのエリアに区分し、その地区の目指すべき街の姿にふさわしいものとなるよう、建築できるものを細かく設定して、各地区の特性を活かしたものとしております。

地区の土地利用計画についてご説明します。

土地利用計画ごとに色分けをしております。図面の北側からご説明します。緑色の部分については、公園を配置します。

次にその下の黄色い部分については、地権者が活用される部分となっており、幹線道路を活かした生活利便施設などの立地を目指しています。

その東部分の黄緑色の部分については、農地を集約することにより営農環境を整えます。東側と南側の縦及び横に伸びる緑色の部分については、緑地帯を示しております。

また、赤色の部分は物流施設を配置する計画で、東側の府営住宅及び南側の戸建住宅とのバッファゾーンを緑地帯で設けることにより、物流施設からの音などに対する緩衝帯として機能させます。

また、地区内に 6.7m 及び 11m の道路を配置し、物流施設の円滑な操業につなげる計画としております。

ここからは、物流業務地区(A地区)に設定した建築物の用途制限についてご説明します。A地区については、地区計画の目標において物流倉庫の立地を計画しており、倉庫の操業に際し必要な用途に限定して建築できるよう制限を設けております。また、周辺的生活環境を悪化させるような忌避施設についても制限を設けております。

この表は、A地区において建築できる主なもの、建築することができない主なものを記載しております。建築できるものとして、物流倉庫の操業に関連性があるものを建築可能としており、小規模の工場及び従業員等が利用する店舗、また操業に必要な事務所や倉庫などを建築できるものとしております。

次に建築することができないものとして、周辺生活環境の悪化を招く恐れのあるホテルやパチンコ、カラオケ、キャバレーなどの忌避施設を制限対象としております。また、物流倉庫の操業環境の影響を受ける恐れのある施設として、住宅や学校、保育所、幼稚園、老人ホームや病院など、比較的閑静な環境を必要とする施設についても制限しております。

また、A地区においては、今までの市街化調整区域として確保されてきた緑地機能に注目し、物流施設の建設に伴う緑の激変緩和の対策として地区内の緑化率の最低限度を 20% として設定しております。これは、良好な都市環境の形成を図るための緑化を推進するという観点から定めたもので、ヒートアイランド現象の緩和や建築物の圧迫感から視覚的安らぎ効果を得ることを期待しています。

具体的な事例として緑化のイメージ平面図のとおり、敷地の周辺を高木で囲ったり、垣や柵の構造を生垣とするなどとしております。また施設本体についても、建物の屋根を芝生化するなどの屋上緑化や駐車場で緑化などの事例がありこれらを 20% 以上確保するよう義務付けております。

ここからは、複合業務地区(B地区)に設定した建築物の用途制限についてご説明します。B地区については、地区計画の目標において幹線道路沿道に相応しいサービス施設及び周辺の居住者が利用できる生活利便施設の立地

を目指しており、幹線道路沿道に相応しく、また、府営住宅などの周辺環境との調和も考慮した制限を設けております。また、周辺の生活環境を悪化させるような忌避施設についても制限を設けております。

この表は、B地区において建築できる主なもの、建築することができない主なものを記載しております。建築できるものとして、幹線道路沿道のポテンシャルを活かすことのできる施設を想定して建築可能としており、小規模の工場及びコンビニエンスストアや複合店舗が同居する中規模のスーパーなどの店舗、また優れた立地を生かし、事務所や倉庫などを建築できるものとしております。

次に、建築することができないものとして、周辺生活環境の悪化を招く恐れのあるホテルやパチンコ、カラオケ、キャバレーなどの忌避施設を制限対象としております。また、幹線道路沿道の特徴である喧騒な環境の影響を受ける恐れのある施設として、住宅や学校、保育所、幼稚園、老人ホームや病院など、比較的閑静な環境を必要とする施設についても制限しております。また、物流業務地区では建築可能としておりました、危険物貯蔵施設等については、中規模店舗など不特定多数の人々が集まる施設の立地を想定している為、制限対象としております。

地区計画では、A B地区共通の制限として建築物の用途制限以外にも秩序正しく良好な市街地環境を構築する為の制限を設けておりました、そのうち主なものについてご説明します。

建築物の壁面の位置について制限を設けております。これは、火災の発生時に隣地との間に一定の間隔を設けることにより延焼を防止する効果が期待されます。また、道路に面する部分を広めの1 m後退とすることにより、道路側からの視覚的圧迫感を防止し、道路幅員以上の視覚的広がり感の創出を期待します。制限の内容としては、道路に面する部分については道路端からの建築物の壁面の位置を1 mとすることとし、その他の部分については50 cmとすることと制限しております。

次に垣や柵の構造の制限について、ご説明致します。

こちらについても、垣や柵の構造を生垣や透過性のあるものとする事により、道路からの閉塞感を防止することや、死角をなくすことにより防犯性の向上を期待して設けた制限となります。

制限内容と致しましては、コンクリートブロック塀等不透過の構造とする場合の高さ制限を宅地地盤面から60 cm以下とし、かき又はさくの構造については、透視可能な生垣、フェンスとすることと制限しております。

最後に、議案第6号「東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」説明いたします。こちらについても門真市決定案件でございます。

防火地域及び準防火地域とは、市街地における火災の危険を防除するため地域内の建築物の構造に対して不燃化構造とするなどの制限を定め、地域の不燃化を促進することを目的としております。地区に指定すると建築基準法により建築物の規模に応じて構造制限が定められます。

準防火地域内の建築物の構造制限についてご説明します。

基本的に構造制限の内容については建築物の規模に応じて、耐火構造とするか準耐火構造とするのかが定められています。

表のとおり、2階建ての建物のうち延べ床面積が500㎡以上もしくは3階建て以上の建築物を建てる際には耐火もしくは準耐火構造とする必要があり、逆に2階建て以下かつ延べ床面積が500㎡未満の場合、構造制限はありません。

また、耐火及び準耐火構造についてですが、壁、床などの主要構造物の建築資材について、国土交通大臣が認定した資材を使うことによりその性能が認められることとなります。

新たに準防火地域に指定する部分については、図面のとおり地区全体を準防火地域に指定します。

この地区内に建設される建築物については、その規模により構造制限が掛けられることとなります。

門真市では、駅周辺の商業地域及び京阪電車高架下の施設など、人が多く集まる部分を防火地域に指定し、その他全域を準防火地域として指定しており火災に対する防災性の向上を図っております。

変更内容の説明をさせていただきます。

防火地域の変更はないため、28haでございます。準防火地域については北島東地区の8.5haを指定することにより、準防火地域がおよそ1158haから1168.5haに変更します。

ただし、国土地理院が行った「平成26年度全国都道府県市町村別面積調」により、門真市の面積が2ha増加しており、その分を増減を含めて、増分はおよそ10haとなりました。

最後にスケジュールでございます。

6月26日に地元説明会を開催し、都市計画素案について説明を行い、この説明を受けて、申し出により、案に対し意見を述べる場である公聴会を平成27年7月21日に開催する予定でしたが、公述申し出がなく公聴会は開催しませんでした。

その後、9月3日から9月17日まで地区計画案について都市計画原案の法16条に基づく縦覧及び意見書の募集を行いました。意見書の提出はありませんでした。また、11月10日から11月24日までその他都市計画案も

	<p>含め、法 17 条に基づく縦覧及び意見書の募集を行いました。意見書の提出はありませんでした。</p> <p>なお、大阪府決定案件につきましては、2月12日に開催されます大阪府都市計画審議会に付議される予定でございます。</p> <p>門真市決定案件につきましては、本日の審議会でご承認をいただきましたら、今年度中に都市計画変更の告示を行う予定でございますので、よろしくお願いたします。</p> <p>以上で、説明を終わらせていただきます。</p>
会長	<p>説明は終わりました。これより、審議に入ります。ご質問・ご意見のある方はお願いします。</p>
委員	<p>これまでに都市計画決定された土地地区画整理事業で未施工もしくは実施途中の地区があれば状況をまず説明していただきたいと思います。</p>
事務局	<p>都市計画決定された土地地区画整理事業は現在、実施されておられません。</p>
会長	<p>都市計画決定されたけれども、施行していない地区を教えてください。</p>
事務局	<p>都市計画決定されて、施行していない地区というのは、上三ツ島土地地区画整理事業施行区域があります。</p>
委員	<p>北島東地区の南側にある上三ツ島土地地区画整理事業施行区域は、都市計画決定されて未着手ということですが、これはどのような理由でしょうか。</p>
事務局	<p>昭和 45 年に計画決定されましたが、地権者との合意形成がうまくいかなかったというのが理由でございます。</p>
委員	<p>今回、都市計画決定をするにあたって、その東地区の中でそのような合意が図れているかどうかが一番気になると思いますが、その状況について説明していただきたいと思います。</p>
事務局	<p>市街化編入への同意率につきましては 100%となっておりまして、その他土地地区画整理事業施行の仮同意についても 100%となっています。</p>
委員	<p>地権者の合意も出来て事業が決定されて進んで行くだらうということで</p>

事務局	<p>すね。その前提で何点かお聞きします。</p> <p>区画街路の考え方について書かれてありますが、道路については6.7m～11mで整備し、地区内の幹線と位置付ける区画街路については歩道の整備もするというのですが、これはすべての区画街路に整備されるのか一部なのかを教えてください。</p> <p>また、公園の整備と緑被率の関係について説明がありましたが、20%の確保を義務付けるという事で、どの程度の担保をして行くのかをお伺いします。</p> <p>歩道につきましては、11m道路については片側歩道、6.7m道路については歩道の設置は今の所考えておりませんが路側帯等の設置を検討しております。</p> <p>緑被率 20%の担保については、地区計画での制限及び条例でも設定しております。</p>
委員	<p>区画街路については特にここで決定するという事ではありませんが、ただやはり物流施設といいながら、一般の人も通行するわけで、1 mほどの路側帯みたいになるのかもしれませんが、安全確保という形で設置することが大事だなと思います。</p> <p>あと、少し気になるのが、前回も危惧した通り、業務代行方式で今回の土地区画整理事業を行うということで、この概要について説明していただきたいのと、なぜこの方式を採用したのかの説明をお願いします。</p> <p>また、土地区画整理の保留地については業務代行者が取得するという形になるとと思いますが、規模があらかじめ想定されているのでしょうか。また、業務代行者であっても撤退する例がなくはないので、このような危惧についてどのようにお考えでしょうか。</p>
事務局	<p>まず業務代行予定者というのは、保留地を取得し、事業の業務を代行する事業者の事です。土地区画整理事業では、事業資金の一部となる保留地処分ができないと事業の長期化等で事業が成立しないリスクがあります。事業を確実に成立させるために、保留地を購入する事業者、業務代行予定者を事前に募集することで事業の確実性を見出せることから、業務代行予定者を選定して土地区画整理事業を施行するという方法を採用しております。</p> <p>業務代行者撤退につきましては、土地区画整理組合と契約を締結することにより、撤退をさせないように事業を実施するという事です。</p> <p>保留地の規模につきまして、現在事業計画を精査中ですので、実際に保留</p>

委員	<p>地の具体的な数値を申し上げることはできませんが、約 8,000 m<sup>2</sup>を予定しております。</p> <p>先ほどの説明の中で、業務代行方式を採用した時に、保留地の処分で代行者が購入するという事でしたが、業務代行者が購入するのではなく、土地区画整理に関わる業務をやるからその保留地を取得できるという事ではないのですか。</p>
事務局	<p>保留地は業務代行予定者が購入する予定です。</p>
委員	<p>業務代行者が購入するのではなくて、区画整理を実施するにあたっての資金調達等、事前の様々な仕事をするので、保留地を購入するという事ではなく、それを取得できるという事ではないのですか。</p>
事務局	<p>今回の業務代行予定者募集時にも、保留地を一括して業務代行予定者に購入してもらって一体利用をしてもらうことを条件としています。</p>
委員	<p>逆に、言い換えると、区画整理事業の事前の費用の資金調達とか、そういう事を全くしないという事ですね。</p> <p>一般的に業務代行者というのは、その事前の準備段階からノウハウとか活用しながら資金調達もしながらやっていくもので、組合員さんの資金をあらかじめ調達するという事がないので、その方がスムーズに進むということですね。その代わり保留地はもらいますというのが一般的な業務代行方式だと思いますけども、そういう作業が全くないので、その保留地については購入をすると考えた方がいいのですね。</p>
事務局	<p>先に貰うのか購入するのかという部分だと思いますけども、今準備組合の段階ではまず、組合自体には資金源がありませんので、そこで業務代行予定者の方で、技術提供を受けたり資金提供をいただいて、その中で業務を進めて行くという流れになっています。その後、組合が設立されて、仮換地指定後に保留地を業務代行予定者が購入する予定になっております。</p>
委員	<p>これは直接決定に関わることではないですが、この業務代行方式というのは、私的には危惧する部分もあるのでもう少し説明が欲しかったのですが、これについては今後別の場で理解していきたいと思います。</p> <p>門真団地の建て替えとの連携についても説明がありましたが、まちづくり</p>

	との関係というのは、区画街路も含めて具体的に地区計画で街並みを合わすという程度になるのですか。
事務局	今回、土地区画整理事業の中での連携では、今回水路に沿って緑地帯を整備し、いわゆる緩衝帯の役目を果たすことによって住環境との調和という所で連携しております。
委員	物流業務地区に敷地の最低限度を 3,000 m <sup>2</sup> に設けた理由と、物流業務地区については高さ制限を特に設けていないが、具体的にはどれくらいの高さになるのか、それについて周辺の影響についてはどのように考えているのか説明してください。
事務局	最低敷地面積について 3,000 m <sup>2</sup> に制限をかけているのは、物流施設が事業の撤退をした際に市街化区域に編入された広大な土地が空いてしまうということになりますので、地権者の個別の土地利用によりスプロール化しないよう、まとまった土地を集めなければ土地利用が出来ないよという制限をかけております。 次に高さ制限ですが、物流施設の建物の高さが概ね 30m程度で確定しているので、高さ制限を設けなかったというのが理由です。
委員	東側の団地との連携という事で、北島東区内の東端に住環境との緩衝帯という事で緑地帯を設けられるという話があったのですが、その緑地帯を設けられるという事はこの道路が、東側の団地の方には繋がらないという計画になってしまうのでしょうか。
事務局	あくまで計画の段階ですが、東西方向の動線が不足しているという事は懸念されている所ではありますので、この北島東地区と団地とは道路で接続する予定ではございます。
会長	緑被率 20%の最低限度を確保する担保ですが、条例のみで地区計画自体には緑化率の最低限度を、備えていないのでしょうか。
事務局	条例にも地区計画にも備えています。
会長	30m程度の高さという事で、容積率の計算で、普通にマンションを建てると、階高が 3 mだとすると 10 階建てだから、真四角だったら容積率は建べ

事務局	<p>い率の 10 倍になるわけですね。今回のような大規模な物流施設だと、その施設の階が何階あるかで容積率が計算されるわけですか。</p> <p>言いたいことは、これは容積率 200%なので、もし普通のマンションだったら 30m で 10 階建てだから、建ぺい率は 20% ぐらいになるということですか。</p> <p>容積率は建築基準法上で、敷地面積に対する床面積の割合で計算します。今回は物流施設で、階高はマンションよりも高くなり、建物の高さは 30m ございますけども階層的には 3 階から 4 階程度ということでございます。</p>
会長	<p>わかりました。他に、意見はありませんか。</p> <p>意見がないようですので、審議を終了します。</p> <p>それでは、お諮りいたします。</p> <p>議案第 2 号については異議なしとし、議案 3 号から議案第 6 号の 4 議案につきまして、原案のとおり承認することよろしいですか。</p>
一同	<p>「異議なし」</p>
会長	<p>議案第 2 号については異議なしとし、議案第 3 号から議案第 6 号の議案につきましては、原案のとおり承認することに決定いたします。</p> <p>それでは、次の審議に移りたいと思いますので、事務局より議案第 7 号の説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、続きまして、議案第 7 号「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」説明させていただきます。よろしく申し上げます。</p> <p>まず始めに、議案書の説明をさせていただきます。</p> <p>議案書 24 ページは門真市長から都市計画審議会会長に対しての付議書でございます。</p> <p>次に 1 ページめくっていただきまして、25 ページ目は、本案件に係ります新旧対照表でございます。こちらは変更案の一覧で、地区毎に面積の増減、変更理由等をまとめております。</p> <p>続きまして、26 ページ目、理由書でございます。</p> <p>読み上げさせていただきます。</p> <p>「菟島 - 1 の生産緑地地区において、生産緑地法第 10 条の規定に基づく主たる従事者の死亡に伴う買い取りの申出がありましたが、庁内関係各課に買い取りの希望がなく、他の農業従事者への斡旋も不調に終わりましたので本地</p>

区を廃止し、東部大阪都市計画生産緑地地区の区域変更をするものです。また、市街化区域への編入地区における農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資することを目的とし生産緑地地区の追加指定を行うものです」

次に1ページ進みまして、27ページは、都市計画手続きにおける大阪府からの回答文でございます。本案件につきましては、異議なしと回答を頂いております。

以上が、議案書の説明でございます。

引き続き、私の方から本案件についてパワーポイントを使って詳細を説明させていただきます。お手元の資料をご覧ください。

まず、生産緑地地区制度の概要を説明いたします。

生産緑地地区は、市街化区域内にある農地が持っている緑地機能に着目して、「公害又は災害の防止」「農業と調和した都市環境の保全」などに役立つ農地を計画的に保全することにより、良好な都市環境の形成を図る制度でございます。

都市計画に位置付ける生産緑地の指定要件が生産緑地法第3条に次のように規定されています。公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ公共施設等の敷地の用に供する土地として適したものであること、一団で500㎡以上の規模の区域であること、用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるもの、となっております。

生産緑地地区に指定されますと、法の規定により農地等として適正に管理する義務のほか、建築物などの新築、改築または増築や、宅地造成などの土地の形質の変更などについて、行為の制限がかかります。

また、税制措置につきましては、固定資産税は農地課税になり、かつ相続税の納税猶予を受けることができます。

一方、生産緑地地区の解除の要件につきましては、法第10条では次のように規定されており、生産緑地法の規定による告示の日から起算して30年を経過したとき、農業の主たる従事者が死亡した時、若しくは、農業の主たる従事者が従事することを不可能にさせる故障をした時となっております。

次に、本案件についてであります。変更箇所は、葎島-1地区、北島-5地区及び北島-5-1地区の3箇所でございます。

現時点での生産緑地指定状況につきましては、地区数74地区、指定面積17.69haでございます。今回ご審議いただきます都市計画変更案は、図にお示しているとおり、区域変更案件1件、追加案件2件で、ご承認いただきますと地区数76地区、指定面積17.92haとなります。

	<p>次に、葎島－1地区の区域変更に至った経緯をご説明いたします。</p> <p>本案件は、法第10条の規定に基づく、主たる従事者の死亡による買取り申出でございます。当該土地所有者から、門真市長宛てに買取り申出がなされたものでございます。</p> <p>この申出を受けまして、庁内関係部局に対し、当該地区の買取り希望の有無を照会したところ、各部局とも買取りの希望がない旨の回答を得ましたので、法第12条第1項の規定に基づき、土地所有者へ買い取らない旨の通知を行いました。</p> <p>その後、法第13条の規定に基づき、本市農業委員会を通じまして、農業従事者への取得の斡旋を行いました。結果、不調に終わっております。</p> <p>このため、土地所有者に対し、法第14条の規定に基づく「行為の制限の解除」を通知しております。</p> <p>また、本案件に関する都市計画手続きにつきましては、まず、大阪府との協議の結果、異議無しとの回答を得ましたので11月10日より都市計画案の縦覧を行いましたところ、意見書の提出はございませんでした。</p> <p>従いまして、今回、「葎島－1」地区の区域変更を行い、生産緑地地区の区域の変更を行うものでございます。</p> <p>本案件が承認されますと、「葎島－1」地区の面積は、0.44haから0.31haに減少いたします。</p> <p>次に、追加指定案件についてご説明いたします。</p> <p>北島東地区の市街化区域編入に伴い、農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的として、生産緑地地区の追加指定を行うものです。</p> <p>追加指定の2案件は、「北島－5」地区、「北島－5－1」地区、それぞれ単独で指定を行う新規地区となっております。面積はそれぞれ約0.10ha、約0.26haとなっております。</p> <p>説明は以上でございます。</p>
会長	<p>説明は終わりました。これより、審議に入ります。ご質問・ご意見のある方はお願いします。</p>
委員	<p>生産緑地地区の変更の追加部分についてお聞きします。</p> <p>先ほど議題にあがっていた北島東地区の市街化区域編入に伴う生産緑地の追加が、今回0.36haになると思いますが、そもそも東地区の農地面積がどれくらいあったのかということをお教えいただきたいです。</p> <p>あと、生産緑地の位置についてです。特に北島5-1は、まさに物流施設の</p>

事務局	<p>場所だと思いますが、これが先ほどの配置から考えると、北の方に移ると思うのですが、換地先がそこに行くということによろしいのでしょうか。</p> <p>最後に、北島の西地区等を含む北島地区全体の農地を、市としてどう考えているのか。これについて説明をお願いします。</p> <p>まず、面積ですが、北島東地区全体が 7.5ha、グラウンド跡地が 3 ha ありますので、既存でいうと、約 4 ha の農地になります。</p> <p>北島 5-1 は北側に換地される予定です。</p> <p>北島地区全体の農地の方向性ですが、それにつきましては所管課が別となります。</p> <p>まちづくりの観点から北島地区について申しますと、第二京阪道路沿道のまちづくり方針というところで、産業及び商業系の市街化区域編入を図っていくところであると都市計画マスタープランに位置付けられておりますので、ここは市街化区域に編入していく地区と考えております。</p>
会長	<p>他に、意見はありませんか。意見がないようですので、審議を終了します。それでは、お諮りいたします。</p> <p>議案第 7 号「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」は、原案のとおり承認することについて、ご異議ございませんか。</p>
一同	<p>「異議なし」</p>
会長	<p>異議なしと認め、議案第 7 号「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」は、原案のとおり承認することに決定いたします。</p> <p>それでは、次の審議に移りたいと思いますので、事務局より議案第 8 号の説明をお願いします。</p>
事務局	<p>私より議案第 8 号「東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」ご説明いたします。</p> <p>お手元の議案書をご覧ください。</p> <p>議案書 28 ページ目は、門真市長から都市計画審議会会長に対しての諮問書でございます。</p> <p>次に 29 ページ目、大阪府知事から門真市長に対しての意見照会の公文書の写しでございます。</p> <p>本案件は、大阪府が定める都市計画であり、都市計画決定する前に、市長に対して意見を求めているものですが、市長が大阪府に回答する前に、この</p>

門真市都市計画審議会、門真市としてどのような意見を返すかを諮問する、というものでございます。

30 ページから 31 ページ目は、計画書を抜粋したものになります。今回変更するのは、概ね第 3 章の土地利用に関する方針の変更になります。

32 ページ目は、理由書でございます。

理由書を読み上げさせていただきます。

『東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針のうち、区域区分の決定に関する方針が目標年次である平成 27 年を迎えたことから変更を行う』

以上が議案書の説明でございます。

それでは、パワーポイントを使って詳細を説明させていただきます。資料 4 の「都市計画区域マスタープランの改定について」パワーポイント資料、A 3 の「新旧対照表」、参考資料として A 4 「東部大阪都市計画区域の整備開発及び保全の方針」の 3 点を使って説明。

まず、パワーポイントをご覧ください。

都市計画区域マスタープランは、都市計画法第 6 条 2 に規定される都市計画区域の整備・開発及び保全の方針のことございまして、大阪府国土利用計画などの上位計画を踏まえ、都市計画の基本的な方針を定めるものでございます。

大阪府や市町村が定める都市計画や市町村が都市計画の指針として定める都市計画に関する基本的な方針、いわゆる市町村の都市計画マスタープランは都市計画区域マスタープランに則することとされております。

今回改訂される北部、東部、南部それぞれの都市計画区域マスタープランにつきましては、平成 32 年を目標年次として、平成 23 年 3 月に策定されております。門真市は東部大阪都市計画区域に位置しているため、東部大阪都市計画区域マスタープランに該当します。

この東部大阪区域マスタープランの策定について、門真市では平成 22 年度第 1 回門真市都市計画審議会へ諮問しており、門真市として意見なしで大阪府へ回答しております。

区域マスタープランの内容としましては、都市づくりの将来像と基本方針、土地利用に関する方針、都市施設の設備に関する方針、市街地開発事業に関する方針、都市環境、都市景観に関する方針などの事項を定められており、土地利用に関する方針におきまして、区域区分の決定に関する方針が定められております。

この区域区分の決定に関する方針につきましては、目標年次を平成 27 年としておりますことから、今回目標年次を平成 32 年とする改定を行うもの

<p>会長</p>	<p>でございます。</p> <p>参考資料の「東部大阪都市計画区域の整備開発及び保全の方針」が改定案でございます。変更内容はA 3資料の新旧対照表のとおりでございます。</p> <p>ここからは、今回の変更内容の中でも本市に関連のあることについて説明させていただきます。</p> <p>関連する変更内容としましては、第7回区域区分変更の実施、市街化区域への編入を保留する区域の設定、この2点でございます。</p> <p>1つ目の第7回区域区分変更の実施につきましては、新旧対照表の2ページ中段になります。</p> <p>変更内容としては、区域区分の変更に係る基本的な考え方で、本格的な人口減少社会の到来と社会経済情勢の変化を踏まえまして、主要幹線道路沿道において、産業系土地利用を誘導する区域や市町村マスタープラン等に地域の生活拠点として位置付けられた鉄道駅等の徒歩圏にある住宅系土地利用を誘導する区域を対象として市街化区域への編入を進めるとされております。</p> <p>また、新たに市街化区域へ編入する区域につきましては、みどりの大阪推進計画と整合した緑化の目標を設定し、みどりの保全、創出に取り組むといたします。北島東地区につきましては、この区域区分の変更に係る基本的な考え方に基づき市街化区域に編入されるものでございます。</p> <p>2つ目の市街化区域の編入を保留する区域の設定につきましては、新旧対照表の4ページになります。</p> <p>まず、第7回区域区分の変更で、市街化区域へ編入しないものの、平成32年までに事業実施が見込まれるものが保留区域として設定されています。保留区域につきましては、農林業等との調整が完了し、計画的な開発事業が実施されることが確実になった時点で、随時、市街化区域へ編入する区域として設定されています。門真市おきましては、第二京阪道路沿道の市街化調整区域が保留区域に設定されています。以上が改定の概要となります。</p> <p>最後に今後のスケジュールでございますが、平成28年2月12日の大阪府都市計画審議会に本案件は付議され、その審議を経て今年度3月30日に都市計画決定される予定となっております。</p> <p>説明は以上でございます。</p> <p>説明は終わりました。これより、審議に入ります。ご質問・ご意見のある方はお願いします。</p> <p>意見がないようですので、審議を終了します。</p> <p>それでは、お諮りいたします。</p>
-----------	---

<p>一同</p>	<p>議案第8号「東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）の変更について」は、ご異議ございませんか。</p> <p>「異議なし」</p>
<p>会長</p>	<p>議案第8号「東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）の変更について」は、原案のとおりで異議なしとします。</p> <p>以上で審議はすべて終わりました。議事の運営にご協力を賜りましたことを厚くお礼申し上げます。</p> <p>それでは、進行を事務局にお返しします。</p>
<p>司会</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>おかげさまで、本日の議案につきましては、原案どおりで承認いただいた事をお礼申し上げます。</p> <p>これで平成27年度第2回都市計画審議会を終了いたします。</p>