

平成 28 年度第 2 回都市計画審議会議事録

日時：平成 29 年 2 月 24 日（金）13 時 30 分から 16 時 30 分

場所：門真市立文化会館 1 階 ホール

出席者：

（門真市都市計画審議会委員）14 名中 12 名出席

吉川会長、田中会長代理、相原委員、大谷委員、佐久間委員、中野委員、  
今田委員、豊北委員、中道委員、春田委員、熊本委員、上田委員

（事務局）13 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、東田  
副参事、本村主任、石水主査、小巻主査、米元係員、水  
野係員、砂川係員

議題案件：

議案第 2 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 3 号 東部大阪都市計画防災街区整備地区計画（西部地区）の決定に  
ついて（付議）

議案第 4 号 東部大阪都市計画防災街区整備地区計画（古川橋駅北地区）の  
決定について（付議）

議案第 5 号 東部大阪都市計画防災街区整備地区計画（大和田駅南地区）の  
決定について（付議）

議案第 6 号 東部大阪都市計画防災街区整備地区計画（北東部地区）の決定  
について（付議）

議案第 7 号 門真市立地適正化計画について（諮問）

事務局	<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>・ 副市長挨拶</li><li>・ 委員紹介</li><li>・ 事務局紹介</li><li>・ 資料確認</li><li>・ 会長、会長代理の選出</li><li>・ 常務委員の選出</li></ul>
事務局	議案第 2 号「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」説明をさせていただきます。

それでは、お手元の議案書をご覧ください。

1 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付議書でございます。

2 ページ目は、本案件に係る新旧対照表でございます。

こちらが変更案の一覧で、地区ごとに面積の増減、変更理由等をまとめております。

続きまして、3 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-5、北島-5-1の生産緑地地区において、土地区画整理事業による仮換地指定に伴い、東部大阪都市計画生産緑地地区の区域変更及び廃止をするものです。」

次に4 ページ目は、都市計画手続きにおける大阪府からの意見書でございます。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、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は生産緑地法第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います。

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います。都市計画法の規定による告示の日から起算して30年を経過した時、農業の主たる従事者が死亡した時、若しくは、農業の主た

	<p>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。</p> <p>次に、本案件についてであります。変更箇所は、北島-5 地区及び北島-5-1 地区の 2 箇所でございます。</p> <p>現時点での指定状況につきましては、地区数 76 地区、指定面積 17.92ha で、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、廃止案件 1 件で、ご承認いただきますと地区数 75 地区、指定面積 17.80ha となります。</p> <p>次に本案件の詳細についてですが、土地区画整理事業による仮換地指定によって、生産緑地に指定している農地を北島-5 に集約したため、北島-5-1 を廃止し、北島-5 の区域を変更するものです。</p> <p>画面右図が北島東土地区画整理事業の土地利用計画図でございます。円で囲っております薄い緑色の箇所に、事業区域内の生産緑地が仮換地指定により集約されています。</p> <p>現時点で、北島-5 (約 0.1ha) と北島-5-1 (約 0.26ha) の合計面積は約 0.36ha でございますが、土地区画整理事業による減歩により、集約後の面積は約 0.24ha となりますので、今回の区域変更後の北島-5 の面積は、約 0.1ha から約 0.24ha へ変更となります。</p> <p>最後に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、28 年 10 月 13 日に異議無しとの回答を得て、同年 11 月 25 日より 2 週間、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>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>なお、審議等にあたりましては、議事録を作成いたします都合上、恐れ入りますが挙手をいただき、委員名を述べられてから、ご発言いただきますようお願いを申し上げます。また、一問一答形式で行いたいと思いますので、いくつかご質問がある場合も、お手数ですが一回に一つずつお願い致します。</p>
会長	
委員	<p>仮換地を決定した手法を教えてください。</p>
事務局	<p>土地区画整理事業によるものです。</p>
委員	<p>減歩率は何%ですか。</p>

事務局	北島-5、北島-5-1の2地区を合わせて、減歩率は約33%になっております。
会長	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。 議案第2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。
一同	「異議なし」
会長	異議なしと認め、議案第2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。 それでは、次の審議に移りたいと思います。 議案第3号「東部大阪都市計画防災街区整備地区計画（西部地区）の決定について」 議案第4号「東部大阪都市計画防災街区整備地区計画（古川橋駅北地区）の決定について」 議案第5号「東部大阪都市計画防災街区整備地区計画（大和田駅南地区）の決定について」 議案第6号「東部大阪都市計画防災街区整備地区計画（北東部地区）の決定について」 この4議案については、一括して審議を行いたいと思いますので、事務局より議案の説明をお願いします。
事務局	それでは、議案第3号から議案第6号「東部大阪都市計画防災街区整備地区計画の決定について」の議案書の説明をさせていただきます。 本案件は4件の地区計画を決定するものでありますが、すべて同じ内容となりますので一括してご説明いたします。 5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付議書でございます。 6ページ目は計画書でございます。計画書には本地区計画の方針や建築制限の内容が記されております。詳細はパワーポイントを使ってご説明します。 続きまして8ページ目は都市計画手続きにおける大阪府からの意見書でございます。本案件については異議なしと回答を頂いております。 次に21ページをご覧ください。本地区計画決定の理由でございます。読

み上げさせていただきます。

「本地区は昭和 40 年代ごろに発生した急激な人口増加に伴い、道路などの公共施設が未整備のまま過密な住宅市街地が形成された地区であり、地震時等に著しく危険となる密集市街地が形成されている。準防火地域に指定し、建築物の耐火性能の向上を図っているところであるが、更なる防災性の向上を図る為、本地区計画を決定するものである。」

以上が議案書の説明でございます。

ここからは、本地区計画の内容についてパワーポイントを使ってご説明いたします。正面のスクリーンもしくは、お手元の資料をご覧ください。

初めに、「地区計画の概要」についてご説明します。

「防災街区整備地区計画」の制度でございますが、その趣旨は密集市街地に指定された区域内において、火災又は地震などが発生した場合、延焼防止や避難に必要な機能を確保するための整備方針を地区単位で定めることが出来る制度です。

具体的には、防災上危険性が高いと想定される地区について、建築物の構造制限を掛け、必要に応じて避難路として機能させる道路や公園などを新設する区域を設定するなどがあります。

今回の地区計画では、2 点の整備方針を定めることとしており、一つ目は建築物を建てる際には、建物を防火上有効な構造とすること、二つ目に避難に必要な既存の道路を計画に位置付けることとしており、これらを防災上必要な地区のルールとして定め、災害に強いまちづくりを進めることを目的としております。

ここからは、地区計画の必要性についてご説明します。

写真は平成 7 年 1 月 17 日に発生した阪神淡路大震災の時の、神戸市長田区の大規模火災の様子です。

震災では、木造住宅が密集している地域を中心に火災が発生し、延焼を繰り返すことにより大規模な火災へと被害が拡大していったという経緯があります。初めは単独発生の小規模だった火災が、建物が密集していることと、建物の多くが木造であったため延焼しやすい条件が重なり、比較的短時間で大規模火災へと発展していったと予想されています。

また、密集市街地の特徴として、延焼を食い止める鉄筋コンクリート造の建築物や広い道路や空き地などが少ないことが挙げられ、これらを「延焼遮断帯」と言いますが、このような機能が期待できる施設が少なかったことも延焼を早める原因のひとつとされています。

これらの悪条件が重なったことで、同時多発的に発生した火災は、短時間で火がまわり、消火活動の限界を超えて手が付けられない状態となったとい

われています。さらに、火災発生当時は無風状態であったことが観測により確認されており、延焼が加速度的におこる気象条件ではなかったことが確認されています。

ここからは、延焼が進む主要因として一例をご説明します。

単独で発生した火災がその場でとどまらず、隣の建築物へ燃え移っていくことを延焼と言いますが、通常は消防隊が駆けつけ、燃え広がる前に単独火災を消し止めますが、地震などの災害発生時はすぐに消防活動が開始できないことが想定され、その間に延焼が進むことが想定されます。

延焼が進む主要因として、次のことが挙げられます。

まず、火災家屋からの火炎、吹き出す火の粉による引火、隣家との距離が近いこと、建物そのものが燃えやすい材料で造られていること、火の回りを止める広い道路などの空間が少ないこと、などが挙げられ、密集市街地の特徴と非常に似ていることがわかります。

絵は火災による放射熱の状況を図で示したのようになりますが、火災家屋から出た熱は高い場所で 1200℃に上り、3 m離れた場所でも 840℃にも上り、実験結果から木造の引火温度は 220℃から 246℃程度となることが解っており、容易に燃え移ることがわかります。

ここからは、延焼遮断についてご説明します。

写真は、神戸市長田区での火災が鎮火した後の様子ですが、赤い線を引いた部分で火災がとどまり、それ以降は燃え広がっていない様子がわかります。その境界線にはマンションなどの鉄筋コンクリート造の建築物や広場などの空地も見られ、これら燃えにくい建物や道路、広場などによって火災の延焼が遮断されたことが解ります。また、これら燃えにくい建築物が木造建築物と混在することでも、燃え広がる速度を抑えたり、延焼そのものが遮断される可能性が高いことも科学的に証明されています。

阪神淡路大震災では、発生時刻が真冬の 1 月 17 日の朝方であったことで電気ストーブなどが多く利用されていたこと。また多くの方が避難されており無人であったことなどが影響し、地震発生後 1 時間程度後に、それまで停電していた電気が復旧したことにより電気ストーブや電線などからの火花による火災が発生したことが原因の一つとされています。神戸市ではこの火災により 82ha もの広範囲にわたり市街地が焼失する大惨事となりました。この震災の教訓により、ガスメーターが地震に対応して遮断する、マイクロメーターとなるなど数々の防災に関する技術や制度が生まれるきっかけとなりました。

密集市街地における防災対策について、門真市のこれまでの取り組みについてご説明します。平成 16 年度には、門真市全域を都市計画制度でありま

す準防火地域に指定し、まちの不燃化を促進しております。

これは、3階建て以上の建築物、もしくは500㎡を超える建物を建てる際に、準耐火建築物以上の建築物としなければならないという規制となります。また、平成24年10月に国により「地震時等に著しく危険な密集市街地」に関する考え方が示され、門真市では該当地区として4地区が公表されました。これを踏まえ、門真市では整備アクションプログラムを平成26年6月に策定し、土地区画整理事業などの面整備を基本とした事業を実施し、密集市街地の解消へむけて事業を展開しています。

ここからは、「地震時等に著しく危険な密集市街地」についてご説明します。

「地震時等に著しく危険な密集市街地」とは、密集市街地のうち、延焼の危険性が特に高く地震時等の際、大規模な火災の可能性があり、そのままでは今後10年以内に最低限の安全性を確保する事が見込めない地域のことを言います。

これらを踏まえ、地区内の建築物の構造や、地区内閉塞度（密集度合など）を考慮して判断します。門真市では、これらの国の考え方にに基づき判定すると、図の4地区がこれに該当します。該当地区のうち、取組み重点地区を設定し土地区画整理事業などを活用した街の再整備に取り組んでいます。また、整備アクションプログラムでは、この4地区を平成32年までに不燃領域率40%以上を目指すとする計画も策定しています。

ここからは「不燃領域率」についてご説明します。

阪神淡路大震災の延焼遮断帯のところでご説明しましたが、火災の延焼を防ぐには燃えにくい鉄筋コンクリート造の建築物や広い空地などが有効であることをご説明しましたが、不燃領域率とは、市街地の燃えにくさを表す指標の一つで、不燃化された建物の数や道路、公園などの空地の状況が地区内にどれだけあるかを調査して指標化したもので、数字が大きくなるほど燃えにくく安全であることが示されています。不燃領域率が30%を切ると火災が発生した際に、市街地の焼失率は80%以上となり、ほぼすべてが焼失してしまうという非常に危険な状態と言えます。ですが不燃領域率が40%を超えると焼失率が20%と急激に下がり、60%を超えると延焼の危険性はなくなります。

4地区の不燃領域率の平均は34%程度であり、延焼拡大の恐れが多いため、現在実施している面整備などによる再整備のみならず、建て替えなどの機会を活用した、耐火性のある建築物の増加を推進することが急務であります。

まとめとなりますが、門真市では昭和40年代に人口増加率が178%を記

録し全国一の人口増加を経験しました。その際に、人口増加を受け止めるべく、道路などの整備が十分に行われることなく急速に木造住宅が建設され、密集市街地が形成されました。近年、これらの住宅が更新時期を迎え各地区で建て替えがされています。この建て替えを良い機会と捉え、地区計画によって建て替えをする際の、建築物の構造に対するルールを定め、不燃化の向上を目指すことを目的とします。ただし、既存の建物については規制対象外ですので、そのままお住まいになれます。

ここからは、地区計画の内容についてご説明します。

これまでもご説明しましたが、防災街区整備地区計画は「密集市街地の区域において、その安全性を高めるための整備方針を定めたもの」です。また、具体的には建築物の構造に関する防火上の制限と、避難に必要な道路を定めるものです。

ここからは設定される地区についてご説明します。

設定する地区については、「地震時等に著しく危険な密集市街地」に指定された4地区とし、これらの地区内で実施する建築物を建てる際には先ほどの構造制限が掛ることとなります。

各地区についてご説明します。

西部地区は、小路町、本町、元町にかかる一部の地区で、中央環状線の西側に位置する地区となります。

古川橋駅北地区は、石原町、大倉町、垣内町、幸福町、中町にかかる一部の地区で、市役所周辺を含む地区となります。こちらの地区では、密集市街地の解消に向けた面整備事業が現在実施されています。

大和田駅南地区は、野里町の一部の地区となり、京阪大和田駅の南側に位置する地区となります。

北東部地区は上島町、城垣町にかかる一部の地区で京阪萱島駅から南側の地区となります。

これらの4地区を防災街区整備地区計画の区域に設定し、都市計画決定後はこの地区内で建物を建てる際には耐火性能を持つ建築物とする必要があります。

構造制限について詳しくご説明します。

建築物の構造に従い、以下の表のとおり準耐火、もしくは耐火建築物としなければなりません。階数が3階まで、かつ延べ床面積が500㎡を超え、1500㎡以下の建築物は準耐火建築物としなければなりません。次に、階数が4階以上もしくは延べ床面積が1500㎡を超えるのであれば耐火建築物としなければなりません。このように、建物の階数と延べ床面積によってその構造に制限が掛けられます。

ここでは耐火及び準耐火建築物について簡単にご説明します。

壁、柱、床その他の建築物の構造のうち、耐火性能もしくは準耐火性能を持つ建築材料を用いて建築され、所定の耐火基準を満たし、延焼の恐れのある外壁の開口部に防火戸等を設けた建築物のことを耐火性能のある建築物といいます。細かくは建物の部分ごとに耐火時間が設定されており、その時間火にさらされても引火しない性能を持っています。これらの建築資材を用いて建築することにより、火事になった際、火を外に出さない、また外からの火を貰わない建物とすることができます。通常は建築メーカーなどが、地区計画基準に基づき耐火性能を持つ建物を建て、門真市及び検査機関が建築確認においてその検査を行った上で販売されますので、一般のユーザーの方が何らかの手続きを行うことは一切ありません。

また、準防火地域に指定されている現在からの変更点として、現在は3階建て以上、500㎡以上の建築物にのみ構造制限が掛けられていましたが、近年主流になっている2階建て以下の住宅にも地区計画により適用範囲を広げ、地区内で建築される建築物のすべてに耐火性能を求めるものです。

門真市では平成16年度より、市内全域を準防火地域に指定していることから、4地区以外についても3階以上の建築物は耐火性能のある建築物とする必要があり、防火性能は年々向上しておりますが、本地区計画の4地区については、2階建て以下のすべての建築物に制限を広げ、建て替えによる不燃化の向上を更にスピードアップすることを目的としております。

次に地区防災施設についてご説明します。冒頭でご説明したとおり、防災街区整備地区計画では防災上必要な制限を計画に定めることとしており、本計画では建築物の構造の制限、及び延焼遮断帯として機能しかつ避難上必要な一定規模の道路を定めることとしております。

道路の選定に関しては、延焼遮断帯として機能させるため、一定の幅員を持つものとししました。

また、地区防災施設に指定した道路を再整備し構造を変更する際、都市計画審議会へ諮問し都市計画変更する必要があることから、道路の選定に際しては、面整備等で計画的かつ一体的に整備されたもののみとし、将来に渡って再整備する可能性の低い道路を選定し定めることとししました。

西部地区については、平成22年から実施した、面整備により整備された区画道路1号から4号、延長約250mを地区防災施設に決めました。

次に古川橋駅北地区については、中町地区土地区画整理事業及び石原東幸福北土地区画整理事業等により整備された区画道路1号から7号の延長約877mを地区防災施設に決めました。

なお、大和田駅南地区及び北東部地区については計画的な事業等により整

	<p>備された道路がありませんので地区防災施設を定めておりません。今後事業により道路が整備された際は、都市計画変更により、地区防災施設として新たに指定してまいります。</p> <p>これまでの都市計画手続きについてご説明します。</p> <p>平成 28 年 6 月 19 日から 24 日までの間に都市計画素案説明会を開催しました。説明会は平日の午後 6 時から 2 回、日曜日の午前 10 時から 1 回の合計 3 回開催しました。</p> <p>この説明を受けて市民の皆様が市へ申し出により、案に対して意見を述べる場であり、公聴会を平成 28 年 7 月 19 日に開催する予定でしたが公述申し出がありませんでしたので公聴会は中止しました。それから同年 9 月 1 日から 2 週間、地区計画案について都市計画法第 16 条に基づく縦覧及び意見書の募集を行いましたがい見はありませんでした。次に同年 11 月 1 日から 2 週間都市計画法第 17 条に基づく縦覧及び意見書の募集を行いましたがい見はありませんでした。</p> <p>本日の都市計画審議会でご審議頂き、ご承認いただければ、周知期間を置いて平成 29 年 7 月 1 日に都市計画決定する予定です。</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。なお、一問一答形式で行いたいと思いますので、一回に一つずつお願い致します。</p>
委員	<p>基本的には、防災性を高める方向なので良いと思います。</p> <p>糸魚川市の火災の件も準防火地域に指定されていても、あのような火災になるということで、準防火地域の指定だけでは足りないのではないかと思います。今回の地区計画も方向性としては良いと思いますし、市街地の防災性を強化していけばいいかと思います。</p> <p>今回の地区計画によって、2 階建以下が準耐火建築物になるという説明がありましたけれども、どれくらいが対象になるのですか。</p>
事務局	<p>平成 27 年 3 月時点のデータで、準耐火建築物以上の割合を対象の 4 地区で試算しますと、約 23.5%が準耐火建築物以上になります。</p> <p>残りの 8 割弱が準耐火建築物以上の基準を満たしていないということになり、今回の対象となります。この中で 2 階建以下の建築物がどれくらいの割合を占めているかということは把握できておりません。</p>

委員	では、まずはその8割弱のところを準耐火建築物以上の基準を上乗せして、手当をしていくという認識でよろしいですか。
事務局	実際、規制することによっての効果というところのご質問だと理解しているのですが、過去5年間の建築確認申請と同数の建替えが今後5年間であると仮定した場合、この地区計画で新たに2階建てなどの建物を規制することによって現状より件数で約4.4倍、建築面積で約7.2倍の効果が期待できると試算しております。
委員	<p>同じ効果に関する質問になりますけれども、地区防災施設として道路を指定するという説明をしていただいて、その指定の考え方についても面整備によって既に整備されている道路ということで理解しましたが、実効性はあるのでしょうか。</p> <p>実効性というよりも考え方を整理する、面整備の地区の中で適切に避難できる施設として示すという認識でいいのか、また関連して制限や実効性が加わるのかどうかという点を教えていただきたいです。</p>
事務局	地区防災施設に関してですが、土地区画整理事業などの計画的な事業によって既に整備された道路について指定することによって、補完していくという考え方で指定しております。
会長	防火機能や避難誘導のためにはネットワークとして繋がっていないと意味がないけれど、今は現況で使える道路だけを指定しているかと思います。そのあたりがどちらに進むのかということを委員は聞きたいのかなと解釈しておりますので、もう少し補足お願いします。
事務局	門真市では密集市街地の解消の手法として、面整備事業を主に進めておまして、現状整備されている道路と今後土地区画整理事業など計画的な事業によって整備されていく道路を繋げていき、将来的には避難路として有効な道路に完成していくということを目標に設定していこうと考えています。
委員	説明会を数回開催していますが、市民の参加者数と、どのような意見が出たのかを教えてください。
事務局	説明会は計3回開催しました。地方公共団体の職員を除いた市民の方の参加者数は2名で、意見はありませんでした。

委員	<p>実効性についてですが、効果を上げていくためには補助制度等の財政措置も必要かと思いますが、どのように考えていますか。</p> <p>今回の案は地区計画ということですので、補助制度のことを記載することはないと思いますが、今後の考え方を聞かせてください。</p>
事務局	<p>建替えを促進することにつきまして、現行制度で耐震性の低い木造住宅を対象にした補助制度があり、市全域が対象で建替え時の除却費用の一部を補助しています。建設に関する補助に関しては現時点で考えておりません。</p>
委員	<p>糸魚川市の火災を見ても非常に怖いので、今回の計画が効果的に進んでいけば良いなと思っております。</p> <p>このような2階建以下の建築物について制限していく上では、建替えには多額の費用が必要になってきますので、今後、進捗状況も見ながら、補助制度についても検討していただきたいと思いますのでよろしくお願いします。</p>
事務局	<p>先程も申し上げた通り、現在、除却の補助制度がございますので、現時点ではこれをPRして活用促進させていきたいと考えております。</p>
会長	<p>住宅を建築する時に、規制しなくても準耐火建築物になるということはないのですか。</p>
事務局	<p>過去2年間の戸建住宅の建築確認申請の状況では、3階建てはすべて準耐火建築物以上での申請ですが、2階建以下になりますと、準耐火建築物以上での申請が平均で約18%となっています。</p>
会長	<p>現状では、準耐火建築物以上での申請が少ないということですね。</p>
事務局	<p>具体的には、過去5年間で建築確認申請ベースで計算しますと、現状の準防火地域指定より、準耐火以上は3階建以上が対象になってくるかと思いますが、約50件あり、建築面積でいうと約2500㎡になります。今回の地区計画により2階建以下にも規制すると仮定した場合、件数は約220件になり、約4.4倍の効果で、建築面積につきましては約18,000㎡となり、現行より約7.2倍の効果となります。</p>
会長	<p>ありがとうございます。他いかがでしょうか。</p>

委員	<p>区画道路について教えていただきたいのですが、最終的に避難できる広場などに繋がるような道路になるのでしょうか。</p>
事務局	<p>土地区画整理事業などの面整備等によって、将来的には区画道路と都市計画道路等の幹線道路を繋いでいきたいと考えています。</p>
委員	<p>大和田駅南地区と北東部地区は地区防災施設として道路の指定がなく、今後面整備等によって進めていくという説明がありましたが、それについて構想でも良いので、もしあれば教えて頂きたいと思います。</p> <p>先ほど仰ったように避難する広場に繋がっていくのか、幹線道路にどのように繋がっていくのかが大事だと思います。特に大和田駅南地区は道路の整備が弱いですが、今後どのように整備していくか構想だけでも結構です。</p> <p>例えば、北島東地区であれば、既存の道路に繋ぐという計画もあると思います。そういう意味で、今後この道路をどのように繋げていくのかという構想があれば、教えてください。</p> <p>特に北島東地区に隣接した箇所に消防施設が立地するときに、道路がどのように繋がるのか教えて頂きたいです。</p>
事務局	<p>現在、北島東地区で土地区画整理事業中ですが、29年度からは区画道路の整備も予定しており、今後北島東地区から北側の市道岸和田守口線に繋ぐ道路と、門真団地内から北島東地区へと繋ぐ道路を整備する計画がございます。</p>
委員	<p>土地区画整理事業地区内から第二京阪道路に繋がる道路もありますよね。</p>
事務局	<p>第二京阪道路から北島東地区、門真団地へと道路が繋がる計画でございます。</p>
委員	<p>道路を繋げるのであれば、早くして取り組んでいただきたい。色々な要因があるかと思いますが、消防施設も立地する中で、それを有効利用できないということも踏まえて、実現できるようにして欲しいと思います。意見として言わせていただきます。</p>
会長	<p>委員の皆様は道路の連結の重要性を仰っていて、私もそう思います。古川橋駅北地区の5号と7号の区画道路が行き止まりになっており、こちらに避難したら危険かなと思っております。ぜひ、住民全体の安全性を高めて</p>

	<p>いっていただきたく思います。他いかがでしょうか。</p>
委員	<p>防災という観点からの計画策定ですが、建替えの促進については、どのようにお考えですか。城垣町、野里町あたりでは、木造住宅で空家となり、そのまま放置しているところが多く存在します。</p>
	<p>先程木造住宅の除却の補助をPRしていきたいと仰っていましたが、以前に建替えについて地元の方から相談があり、除却の補助金がありますという説明をさせて頂いたら、すでに建替えが終わった後で、利用してもらえなかったという事例がありました。これは申請ですので、なかなか市の方から言えないと思いますが、防火を促進するためには、PRが重要だと思いますが、どのようなお考えをお持ちですか。申請を待っているだけでなく、しっかり促進に向けての取り組みをしていただきたいと思います。</p>
事務局	<p>先程も申し上げた通り、現行の除却の補助制度に関してはしっかりPRしていきたいと思っております。また、今後、空家等対策計画の策定に向けて検討していく中で、密集市街地の中での建替えというところの関連性も検討していきたいと思っております。</p>
会長	<p>空家となっている敷地をポケットパークにして、それを延焼遮断帯として活用して、市と所有者両方に有益になるという事例もありましたので、参考にさせていただき、検討していただきたいと思っております。</p>
	<p>熊本委員、何かアドバイス等頂きたいと思っております。</p>
委員	<p>色々聞かせていただいて、消防にとってはありがたい話ですが、その中で地区防災施設の部分で避難がメインとして考えられているかと思いますが、防災全体として考えて頂けるのであれば、まず道路の幅員を広く取っていただきたい。やはり、火災が発生した場合、消防車が入れないと消火活動が出来ず、幅員4～5mでは建物の倒壊等があれば通れなくなりますので、消防車の侵入経路を確保するために幅員を広く取っていただきたく思います。</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>

<p>会長</p>	<p>異議なしと認め、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。</p> <p>議案第7号「門真市立地適正化計画について」事務局より説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>議案第7号「門真市立地適正化計画について」説明させていただきます。</p> <p>まず、議案書の22ページをご覧ください。本計画についての、門真市長から都市計画審議会会長への諮問書でございます。</p> <p>次ページ以降は計画を添付しておりますが、計画本編の内容につきましてはパワーポイントを使ってご説明をさせていただきます。</p> <p>まず、本計画につきましては、昨年度の第1回、2回の都市計画審議会と今年度の第1回都市計画審議会にて報告案件として説明をさせていただき、委員の皆様から意見をいただきました。その後、事務局にて最終調整を行った内容のものを、本日本審議会に諮問させていただいております。</p> <p>また、本日の説明についてはこれまでの報告内容と重複する箇所がございますが、ご了承いただきますようお願いいたします。はじめに、立地適正化計画の主旨を説明させていただきます。</p> <p>近年の人口減少や高齢化を背景に、高齢者や子育て世代にとって、安心・快適な生活環境を実現することが大きな課題となっております。こうした中、医療・福祉施設、商業施設といった都市機能や住居といった生活サービス機能を、公共交通と計画的に誘導し、都市全体の構造を見直すための計画が、立地適正化計画です。</p> <p>国から示された計画のイメージ図を、スライド右側にお示しています。鉄道駅やバス停周辺に、都市機能を誘導する区域を定め、その周辺に居住を誘導する区域を定めることとなります。先程のスライドの文章から一部抜粋したものをお示ししていますが、立地適正化計画で定める内容としては大きく2つあります。</p> <p>1点目が「公共交通によりアクセスできる箇所に医療・福祉・商業施設などがまとまって立地」という点です。</p> <p>まずは、どのような機能が門真市にとって必要か定める必要があり、この機能のことを「誘導施設」と言います。また、その門真市にとって必要な機能を市内のどこに誘導するか定める必要があり、機能を誘導する場所を「都市機能誘導区域」と言います。</p> <p>2点目が「施設の周辺や公共交通沿線にまとまって居住」という点です。この主旨は、都市機能や公共交通の近くにまとまって住んで、便利に暮らす</p>

うというものです。また、継続的にまとまって住むことにより、都市機能や公共交通を維持しようとする側面も有しています。したがって、一定の人口密度を有し、居住に便利なエリアを定める必要があり、この場所を「居住誘導区域」といいます。立地適正化計画により都市機能や居住を誘導していく事になりますが、こちらにお示ししている図は本市の立地適正化計画のターゲットであり、いわば目指す方向性です。

本市は高度成長期における都市部への人口増加などの影響から、市全域で極めて高い人口密度となっています。しかしながら、20代から30代の若い世代の定住意向が低く、特に子育て世代の定住性を高めることが大きな課題となっています。

このような課題認識から、総合計画をはじめ、まち・ひと・しごと創生総合戦略などにおいて各種施策に取り組んでおり、将来的な人口減少に対応することとしています。

このような本市のまちづくりの流れを加速するべく、立地適正化計画では都市機能及び居住誘導の観点から、住んで幸せを実感し、住みたい・住み続けたいまちに育て、子育て世代の定住性向上に資するよう、まち・ひと・しごとの好循環のスパイラルを生み出します。その好循環のスパイラルの構築にあたっては、本市の都市構造上の課題を十分に踏まえ、本市の有するポテンシャルを活かしていくこととします。先程お示しした計画のターゲットにも配慮しながら設定した計画の方向性・イメージをお示しします。

本市の特徴として、スーパーや病院・診療所といった日常生活を支える都市機能はほぼ市内全域に立地しており、既に一定の生活利便性が確保されていると捉えられます。また、日本を代表するような大企業や中小の優秀なものづくり企業などの多くの働く場があることも本市の特徴です。このような特徴を踏まえ、居住誘導では本市の定住性向上に向けて良好な居住環境を確保するとともに、生活の場と働く場が近接した職住近接のまちづくりに取り組むこととします。また、都市機能誘導では「まちの顔」となる特徴的な機能を戦略的に誘導し、これら機能の相乗効果により市全体の魅力向上に繋げていくこととします。具体的には、青色でお示ししている子育てに関する機能や住んで幸せを実感できる機能などを、顔づくりの機能として位置付けています。これらの詳細については後ほど改めて説明いたします。

立地適正化計画は都市機能や居住の誘導により都市構造を見直し、集約型都市構造を目指していくために制度化されたものです。一方、本市は大都市近郊の都市としてコンパクトな市域に多くの人口を抱え、その人口に支えられる都市機能が既に立地しています。これらの人口集積は本市のポテンシャルの高さにより実現されているものと捉えられます。

1 点目が、地形的に平坦であり、まとまりのあるまちであるということです。地形が平坦であるため徒歩や自転車による移動もしやすく、市域がコンパクトにまとまっているため市内のいずれの場所からも市役所などの拠点的な都市機能に短い時間でアクセス可能です。

2 点目が、大阪市に近く、通勤利便性が高いまちであるということです。通勤ピーク時間帯でも門真市駅から淀屋橋駅までの所要時間は 20 分弱であり、大阪市内への通勤者にとっての利便性は良好です。

3 点目が、広域的な集客が見込まれる施設を有するまちであるということです。大阪府立門真スポーツセンターでは大規模なスポーツイベントが開催され、全国から人が訪れています。また、運転免許試験場には北大阪を中心に多くの方々が本市を訪れます。

4 点目が、多様なものづくり企業が立地するまちであるということです。日本有数の電気機器メーカーの本社があり、全国から多くの訪問者があります。また、このような大企業に加えて多くの中小工業も操業しており、市内に働く場も多くあります。

このような本市のポテンシャルの高さを活かしながら、立地適正化計画により都市構造上の課題解決を進め、子育てや仕事がしやすく、住みたい住み続けたいまちづくりを目指していきます。

ここからが立地適正化計画の必要性として本市の解決すべき課題をお示しする部分です。課題の抽出にあたっては各種データを分析しており、そのデータ内容とともに説明させていただきます。

まずは課題の 1 つ目「子育て世代の流出」です。お示ししているグラフは、人口移動の状況をまとめたものです。左側の男性については 20 代で転入超過となっているものの、結婚し、子育てをする 30 代に入ると、その子ども世代とともに転出超過に陥っています。右側の女性については男性のような 20 代の転入超過も見られない上、30 代とその子ども世代は転出超過に陥り、男性よりも厳しい状況にあります。

このように 20 代は本市に転入してくるものの、それらの方々が子育て世代になった頃に転出している状況があり、これを改善しなければ本市の少子高齢化が加速する懸念があります。

こちらのグラフは年齢別の定住意向をまとめたものです。緑色が今後も住み続けたいという方、ピンク色が他の場所に移りたいという方を示しています。60 歳以上の定住意向が高い一方で、若い世代ほど定住意向が減少し、他の場所に移りたいと感じる方やどちらとも言えないと感じる方が多くなる傾向があります。先程の転入転出の状況とあわせて見ても、就職などを機に 20 代が転入するものの、子育て世代の居住ニーズに市内で対応しきれて

いないことから定住意向が低くなっているものと考えられます。

次に、課題の2つ目「市内で満たされないニーズの存在」です。お示ししている図は、左側が食品を取り扱う商業施設、右側が病院・診療所からの徒歩圏を示したものです。両方とも日常生活に必要不可欠となる施設でありますが、概ね市内全域がこれら施設からの徒歩圏に含まれており、買い物が困難であるといったことは想定しにくい状況です。

一方で、こちらのグラフは市民の外出先をまとめたものです。グラフの一番上、通勤、通学、仕事が大阪市方面に流出している事はその通りですが、二段目の大規模商業施設については大阪市・守口市方面への流出が特に多くなっています。

このようなことから、日常生活に必要な施設は一定市内に立地しているものの、大規模商業施設などに関しては市外に流出しており、市内で満たされないニーズが存在しているものと考えられます。これが2つ目の課題です。

次に、課題の3つ目「門真市の顔となる地域が不明瞭」です。お示ししている図は、都市機能の立地状況をまとめたものです。行政、文化、医療といった広域的・全市的な利用が想定される施設は門真市駅から古川橋駅周辺に集積しています。

一方で、市内の京阪沿線各駅のサービスレベル、乗降客数等は全ての駅で同程度であり、鉄道サービスの面から特に拠点となる駅は存在していません。また、路線バスの乗降客数は大和田駅が最大となるなど、都市機能の集積性と公共交通の拠点性が整合していません。

このように、都市機能の集積性と公共交通の集積性が整合しておらず、本市の顔となるような地域が不明瞭になっているものと考えられます。これが3つ目の課題です。

次に、課題の4つ目「南部地域での高い自動車利用割合」です。お示ししているグラフは、市民の移動手段をまとめたものです。上段の青枠にお示ししているグラフが、平日の状況、下段の赤枠にお示ししているグラフが、休日の状況です。また、それぞれ、左にお示ししているグラフが北部地域、右にお示ししているグラフが、南部地域の状況です。なお、国道163号よりも北側を北部地域、南側を南部地域としています。北部地域・南部地域ともに、平日よりも休日の方が自動車を利用する割合が高くなっていますが、特に北部地域よりも南部地域において、自動車を利用する割合が高くなっています。現状南部地域においては、日常生活に必要な機能は立地していますが、将来的にこれらの機能がなくなった場合には自動車利用に依存せざるを得ない状況に陥る懸念があります。

一方で、南部地域は高齢化率が高い地域であり、将来的には自動車を運転

できない高齢者が多く発生する地域です。そういったことから、南部地域での高い自動車移動割合への対応が必要であると考えられます。これが4つ目の課題です。

次に、課題の5つ目「準工業地域における住工混在」です。お示ししている図は、工業と住宅の混在状況をまとめたものです。図中の紫色の線が準工業地域を、緑の点が工業系企業を示しています。準工業地域には、多くの工業系企業が操業していますが、一部の地域では多くの人口も集積しています。また、工業系企業の多くが中小工業となっていますが、近年この中小工業が大きく減少しており、工業が操業している場所にさらに人口集積が進むことは居住環境と操業環境の双方の低下が起これるものと考えられます。これが5つ目の課題です。

設定した5つの課題を再度こちらにまとめています。これら5つの課題を解決するために、立地適正化計画により都市機能や居住の誘導を図っていきます。こちらにお示ししているのが立地適正化計画の基本方針です。これまでに設定した5つの課題を解決するための基本方針、それに基づく誘導の視点を設定しています。

まず、課題の1つ目から3つ目に対応する方針として、「「まちの顔」を創出し、定住魅力を高める」としました。

次に、課題の4つ目に対応する方針として、「南部の都市機能や拠点を守る」としました。

さらに、課題の5つ目に対応する方針として、「居住環境と工業の操業環境を守る」としました。

これら3つの基本方針に沿って都市機能や居住を誘導していきますが、その誘導にあたっての視点を定めています。

まず、都市機能誘導の視点として、「子育て世代をはじめ、みんなが定住するための都市機能」「オンリーワンのまちづくりを進めるための、都市機能」とし、これらの誘導を主眼とします。

次に、居住誘導の視点として、「子育て世代をはじめ、みんなが定住するための居住環境」とし、この誘導を主眼とします。

まずは、居住誘導に関する内容を説明します。

こちらが、居住誘導に関する方針とアプローチです。方針と視点については先程のスライドで説明をした通りです。方針・視点を踏まえ、居住誘導におけるアプローチとして「ゆとりある居住環境実現の観点をもって、居住誘導区域を設定」としました。特に北部地域において非常に高い人口密度になっており、この過密状態を解消し、ゆとりある居住環境に転換していきたい、このゆとりある居住環境の中で子育て世代に定住してもらいたい、この

ような居住環境が確保できない場所については居住誘導区域から除外していくという考え方をとっています。先程のスライドにお示した、「ゆとりある居住環境」ですが、その具体的内容はこちらのスライドにお示しする通りです。

冒頭に説明したとおり、本市の人口密度は極めて高い状況であり、いわば過密状態にあると捉えられます。このような状況で、今後の人口減少をゆとりある住環境に転換する機会として捉え、無理に現状の人口密度を維持しないこととしました。

また、スーパーや診療所といった生活に必要な機能は、市全体に立地していることから、市内のいずれの場所に住んでも、一定便利な生活が遅れるものと捉えられます。したがって、市街化区域全体を使いながら多様な居住ニーズを受け入れることとしました。

一方で、居住を適切に誘導しなければ、市内の工業を押しつけて住宅化し、本市の産業の衰退に繋がる懸念があります。

以上から、居住誘導の考え方については、2点にまとめました。

1点目が「市街化区域を基本に、ゆとりある居住誘導を実施」、2点目が「居住誘導においては、市内産業への配慮を実施」です。

居住誘導の考え方の1点目、市街化区域を基本にゆとりある居住誘導を実施するということから、市街化区域のうちゆとりある居住誘導をできない場所を居住誘導区域から除外することとしました。

まずは、市街化調整区域です。法律上、農林漁業との調和を図るべき区域であり、計画的な居住誘導はできないことから、居住誘導区域から除外します。

次に、工業地域です。主に工業の利便の増進を図る地域であり、計画的な居住誘導が困難であることから、居住誘導区域から除外します。

最後に、生産緑地地区です。生産緑地地区に指定されている状況では、計画的な居住誘導が困難であることから、居住誘導区域から除外します。この生産緑地地区については市内に小規模なものも含めて多数あることから図示はしていません。これらの3つの場所をゆとりある居住誘導をできない場所として、居住誘導区域から除外をしました。

次に、居住誘導の考え方の2点目で、居住誘導においては市内産業への配慮を実施するということから、産業が集積している場所はその集積性を維持し、居住と工業の良好な関係づくりを目指すものです。したがって、主に準工業地域を対象とすることになりますが、現状で相当の人口集積があり、住宅市街地としての性格が強い場所や相当数の工業が操業し、工業地としての性格が強い場所が存在するなど準工業地域も市内各所で状況は様々です。特

に、後者の工業地としての性格が強い市街地については居住誘導の際に配慮し、市内の産業の維持・強化に繋がります。現時点で工業地としての正確が強い市街地は図中に産業誘導区域の候補として示しています。これらの場所については地域の事業者や周辺住民の意向を踏まえながら、順次居住誘導区域から除外するなど、住工混在の解消に向けた対応について今後検討を行います。

一方で、北島東地区については地区計画制度により産業・工業を誘導しているため、現時点で居住誘導区域から除外します。

以上から、立地適正化計画における居住誘導区域はこちらのスライドにお示しする内容としました。

おさらいになりますが、市域から市街化調整区域、工業地域、生産緑地地区、北島東地区を除いた区域を居住誘導区域として指定します。

以上が、居住誘導区域に関する説明となります。

次に、都市機能誘導に関する内容を説明します。

こちらが、都市機能誘導に関する方針とアプローチです。方針と視点については先程のスライドで説明をした通りです。方針・視点を踏まえ、都市機能誘導におけるアプローチとして2点設定しました。

1点目が「まちの顔づくりとして都市に呼び込みたいターゲット層（主に子育て世代）に訴求する機能を誘導する」、2点目が「特に南部の生活利便性・定住性を維持するための機能を誘導・維持する」です。

まず、1つ目のアプローチについて説明させていただきます。1点目の「まちの顔づくりとして都市に呼び込みたいターゲット層（主に子育て世代）に訴求する機能」ですが、既に総合戦略において、子育て世代の確保に向けた施策などが先行しています。立地適正化計画では、総合戦略の取組と十分に整合を取りながら、この基本目標を実現するための機能を、「まちの顔づくり」に繋がる機能として位置付けます。

具体的には、このスライドの通り、総合戦略の基本目標から、5つの誘導機能を抽出しました。

1つ目が「利便性の高い保育関連機能」、2つ目が「多様なニーズに対応する医療機能」、3つ目が「まちの顔としても機能する文化・生涯学習機能」、4つ目が「楽しみながら買い物ができる商業機能」、5つ目が「世代間交流を支えるコミュニティ機能」です。

これら5つの機能をターゲット層、主に子育て世代に訴求する機能として位置付けます。次に、ターゲット層に訴求する機能を誘導する場所について説明させていただきます。ターゲット層に訴求する機能を誘導する場所は、都市計画マスタープランに示した中心拠点・地域生活拠点のうち、都市機能

誘導による効果を特に発揮しやすい場所や、今後のポテンシャルの向上が見込まれる場所などを想定しながら、都市機能誘導区域として位置付けます。

まずは、都市計画マスタープランにおける中心拠点（門真市駅・古川橋駅）です。これらの場所は都市機能の集積状況が市内でも最も高く、都市機能誘導による効果が発揮しやすい場所です。マスタープランでは一体の拠点としていますが、立地適正化計画では「まちの顔」としての特色を出すために各々別の誘導区域として位置付けます。

次に、都市計画マスタープランにおける地域生活拠点です。マスタープランでは、西三荘駅、大和田駅、萱島駅、門真南駅を地域生活拠点に位置付けています。このうち大和田駅については、都市機能の集積状況が他の地域生活拠点よりも高く、都市機能誘導による効果が発揮しやすい場所です。また、門真南駅については現状で都市機能の集積状況は低いものの、大阪モノレール延伸によるポテンシャル向上が見込まれ、顔づくりの必要性が高い場所です。西三荘駅及び萱島駅については都市機能の集積状況が低く、市境にあることから都市機能誘導による効果が発揮しにくい場所です。よって、大和田駅及び門真南駅を都市機能誘導区域として位置付けます。

先程のスライドで大阪モノレールの延伸と申し上げましたが、現在、門真市駅まで運行されている大阪モノレールが東大阪市瓜生堂まで南に約9km延伸される計画が進められています。

経由地である門真南駅にも駅が設置される見込みであり、門真南駅周辺はモノレール延伸により、大幅にポテンシャルの向上する地域であると考えています。

こちらに示している図は、都市計画マスタープランにおいて拠点として位置付けた場所での都市機能集積の状況をまとめたものです。ピンク色が濃くなる程複数の都市機能を有している事になり、門真市駅、古川橋駅、大和田駅については相当の都市機能集積が認められます。門真南駅については現状の都市機能の集積は低いものの、大阪モノレールの延伸により、ポテンシャルが大きく向上すると予想されます。

ここからは、先に抽出したターゲット層に訴求する5つの機能をどの都市機能誘導区域に誘導するか説明します。

まず、1つ目の「利便性の高い保育関連機能」です。この機能については子育て世代が最も日常的に利用する機能であり、子育てしやすいまちとしてのイメージを構築するにあたっては利用者の多い駅周辺や大規模施設と一体的に機能を誘導する事が望ましいと考えています。よって、この機能は市内で最も交通利便性が高く、鉄道利用者が多い門真市駅周辺をはじめとした、駅周辺を中心に誘導していきます。誘導する具体的な施設は、幼稚園、

保育所、認定こども園、小規模保育事業所の4種の施設です。

これらの施設を門真市駅周辺都市機能誘導区域に誘導することとし、具体の整備イメージとしては駅に直結した子育て支援施設やマンションなどと一体的な子育て支援施設のような施設を想定しています。

なお、保育関連機能については必ずしも門真市駅周辺に限定するものではなく、将来的にはその他の駅にも誘導していく可能性もあります。

次に、2つ目の「多様なニーズに対応する医療機能」です。現況の説明の中で、市内全域で病院や診療所が立地していると申しましたが、さらに詳細に分析すると、門真南駅周辺ではリハビリ病院が立地するのみであり、子育て世代にとっての診療科目は限定的となっています。

また、門真南駅周辺は将来的なモノレール延伸などにより、ポテンシャルの向上が見込まれます。この延伸に加えて医療機能を誘導し、子育て世代を呼び込んでいきたいと考えています。また、子育て世代にとって一定ニーズがあると捉えられる病児保育についても、市内で古川橋駅周辺でのみ運営されている事からこの機能についても門真南駅周辺に誘導していきます。誘導する具体的な施設は医療モール(小児科または産科を含む複数の診療科を有するもの)、病院・診療所で病児保育などを含むもの2種の施設です。これらの施設を門真南駅周辺都市機能誘導区域に誘導することとし、具体の整備イメージとしては多様な医療を提供する医療モールや病児保育なども併せ持った病院・診療所を想定しています。

次に、3つ目の「まちの顔としても機能する文化・生涯学習機能」です。現在、本市では古川橋駅北側において、生涯学習複合施設建設基本計画などを策定し、整備に向けた取組を進めています。立地適正化計画においても、この文化・生涯学習施設を誘導施設として位置付けます。古川橋駅周辺には市役所や市民文化会館をはじめ、大規模商業施設などの重要な都市機能が集積しており、その他の駅周辺の機能と連携した生涯学習機能を誘導することにより、まちの顔づくりを進めたいと考えています。誘導する具体的な施設は生涯学習複合施設です。この施設を古川橋駅周辺都市機能誘導区域に誘導することとし、文化・学習の交流拠点を整備し、市全体での多様な文化・学習活動を展開していきたいと考えています。

次に、4つ目の「楽しみながら買い物ができる商業機能」です。現況の説明の中でレジャー的性格を有する購買は主に守口市に流出していると申しました。この対応も含め市外からの子育て世代について、購買・居住・交流といった複合的観点から受け入れ、賑わいある都市イメージを構築したいと考えています。したがって、レジャー的側面を備えた大型商業機能と一体的に住宅ストックの強化や交流スペースなどを確保していきます。この機能は

市内で最も交通利便性が高く、将来的な土地利用転換の可能性を有する門真市駅周辺に誘導します。誘導する具体的な施設は大規模集客施設です。この施設を門真市駅周辺都市機能誘導区域に誘導することとし、住居も併設された複合商業施設として、人口流入に繋げたいと考えています。

次に、5つ目の「世代間交流を支えるコミュニティ機能」です。子育て世代を呼び込み、定住していただくためには本市でのいきいきした将来・老後の暮らしをイメージしていただく事も重要と考えています。そのため、生き生きとした老後の生活につながるようなコミュニティ機能を誘導します。大和田駅周辺は現在においても高齢者が多く、また、南部地域への路線バスの玄関口として機能しています。よって、市内の高齢者の利便性確保の観点からコミュニティ機能は大和田駅周辺に誘導します。誘導する具体的な施設はコミュニティ施設です。この施設を大和田駅周辺都市機能誘導区域に誘導することとし、高齢者向け住宅などに併設したコミュニティ施設とすることで、より積極的に活用される施設を目指したいと考えています。ここまでがターゲット層に訴求する5つの機能に関する説明です。

ここからは都市機能誘導のアプローチの2点目「特に南部の生活利便性・定住性を維持するための機能を誘導・維持する」に関する説明です。この機能は名前の通り、将来の更なる高齢化に備えて南部地域の生活利便性の維持するものです。したがって、都市計画マスタープランに示した複合拠点への都市機能誘導を誘導・維持していきます。現状、南部拠点周辺には公共施設や民間施設などの様々な都市機能が立地していますが、民間施設については将来的な機能維持が確約されていません。その中でも、重要な民間施設である商業機能を誘導機能として位置付け、機能を維持していくことで、将来的にも南部地域の生活利便性を確保していきます。誘導する具体的な施設は大規模小売店（食料品や日用品を取り扱う、売り場面積1,000㎡を超える施設）です。この施設を南部拠点周辺都市機能誘導区域に誘導することとし、既存機能を維持し、南部地域の生活利便性を維持していきます。本市に誘導する機能を一覧にまとめたものがこちらのスライドです。

利便性の高い保育関連機能から地域の生活を支える商業機能までの6つの機能について各地区の特性などを踏まえて、市内の各都市機能誘導区域に誘導していきます。ここまでがどのような機能をどの場所に誘導するかといった説明になります。

ここからが都市機能誘導区域の具体的な範囲の説明になります。都市機能誘導区域の範囲については、次の3つの方針を掲げました。

まず1点目に、駅を核としたまちの顔づくりを進めたいということから、「駅などの地域の中心施設などを中心とした徒歩圏（500m）」の範囲を基本

としました。

2点目に、楽しめる商業など、一定以上の敷地規模が必要となる機能の誘導を掲げていることから、「誘導機能を受入れ可能な一定以上の敷地が確保可能な箇所を含む」こととしています。

3点目に、生涯学習複合施設など、既存の重点プロジェクトを踏まえた機能の誘導を掲げていることから、「既に都市機能誘導や具体の整備が進められている箇所を含む」こととしました。

これら3つの方針により、都市機能誘導区域の具体的な範囲を設定しました。3つの方針に沿って設定した都市機能誘導区域がこちらになります。5つの都市機能誘導区域を設定し、それぞれに誘導・維持する機能を位置付けています。

ここからが居住・都市機能誘導に向けた施策の説明になります。居住誘導区域、都市機能誘導区域及びその区域への誘導機能についてはこれまでに説明した通りですが、それを実現していくための施策です。

本市では施策を実施するタイミングは次の3つを想定しています。

まず1点目は「市外からの新規流入に向けた施策」です。具体的には、市外の子育て世代などを本市内に移住させるようなタイミングです。

次に2点目は「居住誘導区域外から誘導区域内への住替え施策」です。具体的には、産業誘導区域からの住み替えを促すようなタイミングです。

3点目は「市内から市外への流出抑制施策」です。現在、子育て世代の流出が起きていることから、本市にとって非常に重要なタイミングです。

居住誘導施策については2点目のタイミングに応じて住工混在対策を、3点目のタイミングに応じて子育て世代の流出抑制対策を実施します。

都市機能誘導施策については、1点目及び3点目のタイミングに対応するため、民間・公共の別に誘導施策を展開していきます。

まずは、居住誘導施策について説明させていただきます。子育て世代の市外流出の抑制に向けた居住誘導施策として、市内に多様な居住環境を構築するための施策を実施します。

施策の方向は複数考えられますが、方向の1つ目、子育て世代の移住・定住の促進策として、都市機能誘導と一体的に住宅ストックを整備していく事が考えられます。この施策の実行に向けては、今後さらに詳細な条件を調整していく必要があります。

方向の2つ目、安心して暮らせる市街地環境の構築として、密集市街地等市街地の整備改善やまちづくり基本条例により、市街地内の建て詰まり抑制や緑化推進に取り組む事が考えられます。これらの施策については既に取り組み始めており、今後も継続的に取り組みます。

次に、住宅と工業の混在解消に向けた居住誘導施策として産業面・住宅面の双方から誘導施策を展開します。

こちらにも施策の方向は複数考えられますが、方向の1つ目、産業面の支援策として、企業の新規立地や増改築を支援し、産業振興を図る事が考えられます。現在本市で運用しているものづくり企業立地促進制度を産業誘導区域内に適用拡大するなど、具体的な支援策について今後検討をしていきます。

方向の2つ目、住宅面の支援策として、住工混在の土地利用を解消する住み替えを支援していく事が考えられます。将来的に産業誘導区域を設定した際には、産業誘導区域内から居住誘導区域内への住み替え支援を実施する必要があります。この支援策については産業誘導区域の設定に向けた一連の検討・調整の中で具体化検討をしていきます。

次に、都市機能誘導施策について説明をさせていただきます。都市機能誘導については、誘導する機能によって、事業主体が大きく、民間・公共に分けられます。

立地適正化計画に関して複数の支援メニューが用意されていますが、事業主体によって活用可能な支援メニューが異なるために民間・公共別に施策を展開しています。

また、計画書の本編には民間事業の実現性を確保する観点から、あらかじめ事業スキームの概要を示しつつ、民間事業者とのスムーズな調整に繋げられるよう配慮を実施しています。

ここでは、立地適正化計画の特徴である民間事業者による機能整備に関する施策を示します。

民間事業者による整備をめざす機能に関しては施設建築へのインセンティブの付与やそのインセンティブに関するPRなどを実施し、機能の整備を促進していくこととします。適用される機能としては黄色の枠で示したような機能であり、インセンティブの付与方法は大きく4つの方向を想定しています。

方向1として、計画に位置付けた機能の施設整備に対する補助事業などを実施していきます。立地適正化計画の代表的な支援メニューである都市機能立地支援事業などがこちらに含まれます。

その他、方向2から4に示したような施策を一体的に展開し、民間事業者の参画を促していきます。ただし、民間事業者への支援については各種条件により適用の可否が判断されるために、具体的な支援の実施においては民間事業者と密に相談しながら、支援内容を検討していきます。また、この資料には示していませんが、公共が整備する機能についても、国からの各種支援メニューが用意されており、本市としてもこの支援策を有効に活用しながら

ら、機能整備を進めていきます。

この鳥瞰図・イラストは各種誘導施策によって、目指すまちのイメージを示しています。図中の青い区域が都市機能誘導区域、茶色の線が産業誘導区域のイメージです。

都市機能誘導区域については既に集積している都市機能に対し、更に付加的に顔づくりにつながる機能を付加し、これらの機能の相乗効果によって本市全体の魅力を高めていきます。また、産業誘導区域については区域内の産業を維持・強化しながら、本市の定住性の向上に繋げていきます。

これまでに示した取組みを民間事業者や市民の皆さまからのご理解やご協力をいただきながら、本市として都市機能誘導や居住誘導に積極的に取り組みます。立地適正化計画は市民や民間事業者の方々に協力をいただきながら、居住や都市機能を誘導していくものです。

したがって、立地適正化計画には居住誘導・都市機能誘導ともに、届出制度の運用が義務付けられています。

こちらのスライドは居住誘導に関する届出について示しています。3戸以上の住宅の建築など、一定規模以上の開発・建築行為を居住誘導区域外で行おうとする場合はあらかじめ市への届出が必要となります。

こちらのスライドは都市機能誘導に関する届出について示しています。立地適正化計画に位置付けた都市機能誘導区域・誘導機能の内容と異なる施設整備をしようとした場合には届出が必要となります。スライドに、病院を建築する場合の例を示しています。

図中の一番右の、病院を誘導機能とする都市機能誘導区域Bに病院を整備しようとする場合、これは立地適正化計画の方向と合致する整備であるので、届出は不要となります。

一方、商業を誘導機能とする都市機能誘導区域Aやその他の区域内において、病院を整備しようとする場合は、立地適正化計画の方向性と合致しない整備にあたり、事前の届出が必要となります。

本市として、この届出について、現在のまちづくり基本条例の事前協議などと一体的に運用しながら、適切に民間事業者との調整を図っていきたいと考えています。

続いて、立地適正化計画の評価・見直しについての説明です。立地適正化計画は施策の実施状況などを確認するため、概ね5年毎に計画に関する評価を実施し、必要に応じて計画の見直しを行う事が定められています。

計画の評価においては都市計画審議会などにも意見を求めながら実施し、必要に応じて計画の内容を見直していきます。今回の立地適正化計画では、計画の趣旨に応じて、評価指標を設定しています。

<p>会長</p>	<p>先程申し上げたとおりに、これらの指標を用いて、立地適正化計画の進捗状況を評価しながら、各種誘導施策を確実に実施していきます。</p> <p>まず1点目、この計画の大きな問題認識の1つに「子育て世代の流出を抑制し、定住都市を目指す」という方針があります。これに対応する評価指標として、「子育て世代の社会増減数」を掲げ、将来的にはこの増減をゼロにしていきたいと考えています。</p> <p>次に2点目、計画には「まちの顔づくりを通して、定住促進につながる機能を誘導する」という方針があります。これに対応する評価指標として、「駅周辺の都市機能誘導区域に誘導された機能数」を掲げ、できるだけ早期に機能の整備や事業者との調整に着手したいと考えています。</p> <p>その次の3点目、計画には「南部地域の生活利便性を守る」という方針があります。これに対応する評価指標として、「南部拠点周辺都市機能誘導区域における、商業施設数」を掲げ、南部地域の商業機能がきちんと維持されているかどうか、チェックをしていきます。</p> <p>最後の4点目、計画には「“過密”から“ゆとり”に転換すべく、居住誘導を実施する」という方針があります。これに対応する評価指標として、「北部・南部地域の居住誘導区域における人口密度」を掲げ、北部地域は過密解消へ、南部地域は人口密度を維持されているかどうか、チェックをしていきます。</p> <p>これらの4つの指標を用いながら、概ね5年を目安に計画のPDCAサイクルを実行していきます。計画の進捗状況が芳しくない場合、必要に応じて計画内容の変更を行う予定です。</p> <p>以上が、立地適正化計画の内容に関する説明です。</p> <p>最後にスケジュールでございます。昨年8月に門真市立地適正化計画（素案）の方向性についてパブリックコメントを実施し、一か月間意見を募集しましたが、意見の提出はありませんでした。</p> <p>その後、計画素案について市民説明会を行いました。また、予定していた公聴会については、公述申し出がなく開催しておりません。本日、本審議会から答申をいただき、今年度中に計画を公表する予定でございます。</p> <p>以上で、説明を終わらせていただきます。</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>なお、一問一答形式で行いたいと思いますので、一回に一つずつお願い致します。</p>
-----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

委員	<p>立地適正化計画のイメージのところ、産業誘導区域の文言は入れられなかったのかなと思います。</p> <p>関連する意見ですけれども、他市でも居住誘導区域をどう設定するか悩まされている中で、やはり南部に工業の集積が一定あるようなエリアを抱えている門真市と、密集市街地を抱えている北部の方は、防災性を高めて、子育て世代の方々に住んでもらい、全ての地区が単純化できるわけではありませんが、住む場所と働く場所がバランス良く位置している、都市の経営としてもバランス良い門真市らしい立地適正化計画になっているのではないかなと思います。そういう観点からしても、現時点では、産業誘導区域に(仮)を付けざるを得なかったというのも承知しておるところですけれども、産業振興と女性が活躍できる場と書いてあるので、(仮)が入る形でも産業誘導区域の文言が入ると、コンセプトの説明としてはすっきりするのかなと思いました。</p>
事務局	<p>ご指摘のとおり、産業誘導区域というのは門真市の独自性を出す上で重要で、時間をかけて検討を進めてきたところでもありますけど、市内全域の中に企業が立地している中で、どこを産業誘導区域にするのかというのは、2年間という短い時間では調整が出来なかったというところがございます。</p> <p>委員ご指摘のとおり、イメージのところ都市機能誘導区域の中に産業誘導区域の考え方の概念だけでもお示ししたいなというのがありましたが、本編の中で、現状、特に工業系用途が多かった3区域について、何らかの設定をしていこうという決意を込めて、(仮)産業誘導区域と記載しております。</p>
委員	<p>5年後の見直しに向けて、検討を進めて頂ければと思います。</p>
委員	<p>具体的な話になり申し訳ありませんが、都市機能誘導区域の商業施設ですが、寝屋川大東線より東側に八尾枚方線がありますけれど、この北部周辺にはほとんど商業施設がない現状はご存知でしょうか。もっと具体的には、萱島駅周辺には買い物をするところが無いという現状があります。私たちは徒歩で行くことが出来ますが、高齢者の方はバスを利用して大和田駅まで買い物に行っているなど不便なところがございます。地域の方々から生活に密着した買い物ができる機能を誘導できないかという声もあります。このあたりについての見解はどうお持ちでしょうか。</p>
事務局	<p>都市機能誘導施設の考え方ですが、市全域で考えた場合、商業機能や医療機能などの都市機能が一部不足しているという地域があることは認識して</p>

	<p>おります。</p> <p>しかし、今回、門真市の立地適正化計画を作成するにあたりましては、市全体を見渡して、無い機能を補うというわけではなく、まちの顔づくりを進めていきたいというのがあり、市全体に都市機能を注入するのではなくて、まちの顔作りの効果が発揮しやすい場所に特徴ある機能を配置するという方針でございます。都市機能が無いという地域は当然ありますが、まちの顔づくりの効果が発揮できる機能を総合戦略の目標に沿って、いかに戦略的に誘導するかという考え方で設定しています。</p>
委員	<p>私の意見は今後の参考ということで、よろしくをお願いします。</p>
委員	<p>これは顔づくりの計画ということですが、同様に地域からの声は私も聞いておりますので、この機会に意見として言わせていただきます。この立地適正化計画によって誘導区域に機能を立地させる場合、国から色々なメニューの財政措置があるということですが、国と市の負担の割合など、財政措置についてもう少し詳しく教えてください。</p>
事務局	<p>まず、前提として門真市の立地適正化計画は、総合計画や総合戦略の目標を補完するものとして、これらの目標を具体化していくための計画であり、補助要件を定めたものではありません。</p> <p>色々な補助制度がある中で、計画には一例として都市機能立地支援事業を記載しており、都市機能誘導区域内に門真市が必要として位置付けている施設を民間事業者が立地させるときに活用できる補助制度で、市が支援する範囲において国が支援するという制度でございます。</p>
委員	<p>市が事業に関与して、補助金が出されるということがあるということなのですが、もう少しこのところを枠組みについてお示ししていただきたいと思えます。</p>
事務局	<p>民間事業者が例えば門真市駅周辺に都市機能を立地したいという希望があり、計画に該当する施設であれば、その都市機能の用途や構想について協議し、その中で補助制度を活用する可能性があります。また、必要に応じて条例や要綱等の制定が必要になり、数年の期間の中で協議していく形になると思えます。</p>
委員	<p>枠の中で民間事業者が施設を建てていくというところでは、市の方では条例</p>

委員	<p>や要綱を作って一定のルールを決めていくということは、当然議会のチェックも入るということですので、ある一定了解は出来るかなと思います。</p> <p>この計画が実現されれば立派な街になると思います。ただ現状、中小企業が多く、そのなかで優良企業もあります。それらの企業が拡大していこうという計画を持っている時に、それに対して何か援助するような施策を考えているのか聞かせていただきたいです。</p>
事務局	<p>先程と説明が重複しますが、今後、産業誘導区域を設定して、その区域に住んでおられる方を居住誘導区域外へ誘導し、その跡地に産業を誘導していくというところで考えております。産業誘導区域を市の方針として掲げることによって、住宅開発を誘導しない効果も期待できるのではないかと考えております。</p>
委員	<p>例えば今、工場や倉庫をやっているというところがあって、建物が古くなってきて、更新していきたくとも用途規制により、建替えが出来ませんというような案件の相談も受けています。他の場所で誘致できるような場所があれば、そこで建替えもできると思います。いま住居系用途地域のところで操業している人が建替えをしたいと思っても出来ない場合というものもあります。事業を拡大してより良いものにしていきたくとも、その場所では出来ないという事もあるわけです。そのようなことに対して、何か良い方向に向けるということで考えがございましたら、お聞かせください。</p>
事務局	<p>用途地域によって建替えができない、いわゆる既存不適格になっているところに関しては、用途地域の変更というところに進んでいきたいところではありますが、現在、指定している用途地域により、一定の住宅があり、用途地域の変更が難しいというのが現状でございます。それを解消する一つの方法として、産業誘導区域を設定し、区域外へ居住の誘導を図り、将来的には用途地域の変更を目指していきたいと考えております。時間がかかり、今ある優良企業を守っていく直接的な手法とはなりにくいところではありますが、まずは居住を区域外へ誘導しないと用途地域の変更ができないというのが現状でございます。</p> <p>また用途地域の指定というのは、良好な工業環境や住宅環境を保全するためのものとなりますが、中小企業や工業を守っていくという市の大きな方針がありますので、それに基づいた施策をこれから検討していきたいと考えて</p>

委員	<p>おります。</p> <p>今問題になっているのは住工混在のところで、住んでいる方はもう出て欲しいと思っている所もあると思います。立地条件が変わるというのもありますよね。例えば、門真市で言うと第二京阪道路開通など、色々と状況は変わっていきます。それらを考慮して、便利が良くなったということで倉庫などをやっている人が事業を拡大したいけど、出来ないということがあるわけです。そこで、どうしたらいいかなというところで、現時点で産業誘導区域を想定されていますけど、今後やっていかれるような見通しがあるのでしょうか。門真市の道路、幹線道路から 50m、100m のエリアは準工業地域が多いです。そのあたりを見直ししてもらえれば、色々なことに発展していくと思うので、ご検討よろしくお願い致します。</p>
委員	<p>非常によく分析されていて、良い計画であると私は思っております。</p> <p>一つだけ言わせていただきますと、時間がかかる難しい問題、当然門真市の問題なので門真市でほとんど解決するべきですけれども、狭い視点だけでなく、同じような問題を抱えている隣接市と時間をかけて協議をして、他が持っている既存の機能等をお互いが利用し合うというような視点も計画の見直し時に入れることが出来れば、もっと大きな観点で解決策が見えてくることもあるのではないかと思います。なかなか難しいとは思いますが、お互いに胸襟を開きながら、両者にとって有益な関係で出来るものの中にはあると思いますので、特に難しい住工混在の問題の部分で解決策が、もしかすると見つかるかもしれないと思います。</p>
会長	<p>住民というのは二つの側面があると思います。1つは市民としてその自治体に住んでいる人。もう一つは市外居住者で、市域境界に壁などがあるわけではないので、一体として見ていますので、そのあたりも考慮に入れて頂ければと思います。</p>
委員	<p>5つほど意見がございます。</p> <p>まず、凄く門真市らしさが出ていて良いと思います。はっきりと言われなかったですけれども、子育て世代や女性を意識している計画だと思いました。駅がすごい近く、突出した駅が無いというのを逆に前面に出しているのが良いと思います。</p> <p>2つ目ですが、一見マイナスの要素をプラスにしていこうというのがもしかするといいかもしれません。産業誘導区域を資料に点線で書かれていまし</p>

	<p>たが、逆に混在しているところは、門真市らしくて良い部分かも知れなくて、全国のどこにもない計画ができるかもしれないというところを見立てているところがすごく良いなと思います。</p> <p>3つ目ですが、それも含めて多様性に手をかけているというところですよ。コンパクトシティって普通は、まちをまとめるので、それが高齢者にとっていいと言われますが、その代わりに地価が上がるなど悪いところもあります。今回の場合ですと、郊外をそのままゆとりある住環境として現状の人口密度を維持するなど、色々な住み方を認めていこうという多様性が良いと思います。</p> <p>4つ目は、詳しくこの駅にはこの機能という風にはっきり決めていますので、気になるのは最初の分析のところ、ここの駅の周辺に住んでいる人たちが、この機能が無いから出て行っているのかという部分をきちんと分析されているかどうか相関を取って決定されているのかどうかという点が気になりました。</p> <p>5つ目は、PDCAサイクルのところ、5年間サイクルで実施ということでしたが、もし良くなければ、5年間以内でたとえ1年でも変えていった方が良いのかなと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>調査結果を決して鵜呑みにせずに、幅広い見地でよろしくお願い致します。</p> <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「門真市立地適正化計画について」は、原案のとおりでご異議ございませんか。</p>
<p>一同</p>	<p>「異議なし」</p>
<p>会長</p>	<p>議案第7号「門真市立地適正化計画について」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>事務局</p>	<p>会長、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、全て原案どおりで承認いただいた事をお礼申し上げます。今後、所定の都市計画手続きを進めさせていた</p>

	<p>だきます。</p> <p>これで平成 28 年度第 2 回都市計画審議会を終了いたします。本日は長時間にわたりご協力賜りましたことをお礼申し上げます。</p> <p>どうもありがとうございました。</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------