

令和2年度第2回門真市都市計画審議会議事録

日時：令和2年11月19日（木）16時00分から16時40分

場所：門真市役所別館3階 第3会議室

出席者：

（門真市都市計画審議会委員）13名中13名出席

田中会長、大谷会長代理、相原委員、石原委員、佐久間委員、寺内委員、池田委員、大倉委員、亀井委員、坂本委員、池邨委員、野口委員、長谷川委員

（※分野別、50音順）

（事務局）9名

まちづくり部 木村部長、良次長

都市政策課 平山課長、米澤参事、金森課長補佐、眞治主任、番匠係員、岡係員、砂川係員

議題案件：

会長、会長代理等の選出

議第7号 東部大阪都市計画高度利用地区の変更について（付議）

議第8号 東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について（付議）

司会	<p>【開会】</p> <ul style="list-style-type: none">・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市議会の成立の報告・委員紹介・事務局紹介 <p>それでは、議事次第に沿って進めてまいります。議事次第をご覧ください。まずはじめに、「会長・会長代理等の選出について」説明させていただきます。配布させていただきました資料1の委員名簿、資料2の審議会条例をご参照ください。資料2にお示しのとおり、都市計画審議会条例第6条第1項の規定により議長は会長といたしておりますが、今回の審議会は新たにご就任いただきました委員の皆様で構成されていることから、ただいまより会長選出の選挙をお願いしたいと存じます。会長につきましては、都市計画審議会条例第5条第1項の定めにより、学識経験の委員のうちから選出することになっておりますので、立候補またはご推薦をお願いいたします。いかがでしょうか。</p>
委員	会長は、前期も務めて頂いている田中委員にお願いできればと思います。

司会	田中委員のご推薦をいただきましたが、いかがでしょうか。
委員一同	異議なし
司会	異議なしと認め、田中委員を選任したいと存じますが、田中委員よろしいでしょうか。
田中委員	お引き受けしたいと思います。
司会	田中委員よろしくお願いいたします。 早速で恐れ入りますが、田中会長は会長席へ移動していただきますようお願いいたします。 次に、都市計画審議会条例第5条第3項の定めによる会長代理並びに、第7条第3項の常務委員会委員の指名であります。会長代理及び常務委員会委員につきましては、条例の規定により、会長からの指名となります。 まず、会長代理の指名をお願いいたします。
会長	前期におきましても会長代理に就任いただきました大谷委員にお願いできればと思います。
司会	大谷委員、よろしいでしょうか。
大谷委員	はい、お引き受けさせていただきます。
司会	ご指名を受けられました、大谷委員におかれましては、よろしくお願いいたします。恐れ入りますが、大谷会長代理は会長代理席に移動していただきますようお願いいたします。 次に、常務委員会委員ですが、常務委員会は、都市計画名称の変更等の軽易なものを処理するものとされており、会長及び会長が指名する委員若干名で構成されます。 会長より、常務委員会委員の指名をお願いいたします。
会長	はい、常務委員会委員につきましては、大谷会長代理、それから相原委員、寺内委員にお願いして、以上の委員に私を含め、4名で組織することにいたします。

司会	ご指名を受けられました、委員の皆さまよろしいでしょうか。
委員一同	はい。
司会	<p>よろしくお願いいたします。</p> <p>以上で、会長、会長代理等の選出を終わります。</p> <p>それでは、議案審議に移らせていただきたいと思いますので、田中会長、議事進行をよろしくお願いいたします。</p>
会長	<p>はい、大阪工業大学の田中でございます。前回に引き続き、審議会会長という事ですので、力不足の点多々あるかと思いますが、ぜひご協力の程よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、議事次第に基づきまして、進めさせていただきたいと思います。次第3の審議案件、議第7号「東部大阪都市計画高度利用地区の変更について」事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>都市政策課の平山でございます。</p> <p>私より、議第7号「東部大阪都市計画高度利用地区の変更」について、説明させていただきます。</p> <p>失礼いたしますが、着座にて説明させていただきます。</p> <p>それでは、お手元の議案書をご覧ください。</p> <p>1ページをお願いいたします。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。東部大阪都市計画高度利用地区の変更について付議されたものでございます。</p> <p>次に2ページをお願いいたします。本案件に係る計画書でございます。高度利用地区の壁面の位置の後退線の一部廃止及び、規制の緩和の内容を一部修正するものでございます。</p> <p>次に、3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。</p> <p>「土地利用形態の変更に伴い、高度利用地区（A地区）の壁面の位置の後退線の区域を変更しようとするものです。また、建築基準法の改正により、建ぺい率の緩和を受ける範囲に条文のずれ等が生じたため、制限の緩和について変更しようとするものです。」</p> <p>次に4ページは、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。異議なしの回答をいただいております。</p> <p>以上が議案書の説明でございます。</p> <p>引き続き、本案件についてパワーポイントを使用しまして、詳細について</p>

説明させていただきます。お手元の資料4、審議案件説明資料の議第7号「東部大阪都市計画高度利用地区の変更」及び前の画面をご覧ください

はじめに、高度利用地区の概要について説明させていただきます。

高度利用地区とは、都市計画法に基づく地域地区の1つで、用途地域内の市街地における合理的で健全な土地の高度利用と都市機能の更新を図る地区でございます。

この地区では、容積率の最高限度と最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限を都市計画で定められます。

これらにより、土地の高度利用、建物周辺のオープンスペースの確保、土地利用細分化の防止などが見込まれ、市街地環境の向上が図られます。

次に、門真市における高度利用地区について説明させていただきます。

本市では、昭和56年2月に告示され、高度利用地区が指定されております。

指定区域については、次のスライドをご覧ください。指定区域の位置図でございます。本市における高度利用地区は、京阪古川橋駅南側に位置し、末広町、速見町、寿町の各一部を区域に含んでおります。

次に、指定区域の全体図でございます。赤線が高度利用地区の区域線、緑の破線が壁面の位置の後退線となっております。A地区、B地区、C地区と3つの地区に分かれており、それぞれの地区で制限内容が異なります。

次に、高度利用地区における容積率や建ぺい率等の制限内容について説明させていただきます。こちらが本市で定める高度利用地区です。各地区における容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度は表の通りでございます。A地区は、容積率の最低限度及び最高限度ともに高く設定していることから、駅前における土地の高度利用を図っております。B地区及びC地区は、土地利用の細分化を防ぎ、小規模な建築を抑制することで、合理的な土地利用を図っております。

また、一定の要件を満たした場合に建ぺい率の最高限度及び最低敷地面積の制限の緩和について規定しております。

次に壁面線の後退について説明させていただきます。壁面線の位置は、道路縁から1m後退したラインとしております。後退した部分について、各地区毎に建築規制内容が異なります。A地区では一切の構造物を設置することが出来ず、B地区及びC地区では壁面とみなされる構造物は設置できません。

また、A地区及びB地区では、後退部分を歩行者が通行可能な状態とする必要がございます。

	<p>次に、今回の変更内容の要旨について説明させていただきます。2点ございます。1点目は、指定当時から現在に至るまでに土地利用形態の変更があったことから、壁面の位置の後退線の区域を変更するものでございます。</p> <p>2点目につきましては、建築基準法の改正に伴い、建ぺい率の緩和を受ける建築物の範囲が変更となり、条ずれも生じていることから、同じく修正するものでございます。</p> <p>変更内容の1点目についてでございます。図の丸で囲った部分が、壁面の位置の後退線を廃止する箇所となります。</p> <p>次に、現況写真でございます。北側から撮影したものが①、南側から撮影したものが②となっております。現在は宅地化されておりますが、過去、水色の破線部分は水路敷でありました。写真の緑色の破線が、廃止する壁面の位置の後退線でございます。</p> <p>壁面後退については、道路や水路敷といった通行可能な空間に接して空地を確保すべきところでございますが、現時点において、当該箇所は通路形態がないことから、壁面の位置の後退線を廃止するものでございます。</p> <p>変更内容の2点目についてでございます。高度利用地区新旧対照表でございます。赤字の部分が修正箇所でございます。</p> <p>令和元年6月に建築基準法が改正されたことに伴い、建ぺい率の最高限度の緩和を受ける建築物の範囲が変更となり、また、条ずれも生じていることから、これらを修正するものでございます。</p> <p>令和元年6月の建築基準法第53条に係る改正の要旨でございます。建ぺい率の緩和について、防火地域内の耐火建築物が対象であったものが、改正後は準防火地域内の耐火建築物及び準耐火建築物も対象となり、緩和の対象が拡大されております。これに伴いまして、高度利用地区内における制限の緩和の対象範囲を変更するものでございます。</p> <p>最後に、都市計画手続きのスケジュールについてでございます。令和2年8月19日に大阪府から異議なしとの回答を得ており、10月1日から10月15日に都市計画変更案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。本日の審議会で承認をいただき、すみやかに都市計画変更の告示を行う予定としております。</p> <p>簡単ではございますが、議第7号「東部大阪都市計画高度利用地区の変更について」の説明は以上でございます。</p> <p>ありがとうございました。説明が終わりましたので、これより、審議に入りたいと思います。ご質問、ご意見のある方はよろしくお願ひします。</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</p>
会長	

	<p>りますが、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、一問一答形式でいつものように行いたいと思いますので、いくつかご質問がある場合でも、一回一つずつお願いいたします。</p>
委員	<p>後退線の変更の件ですが、この場所については数十年前に水路を廃止して宅地化されていたと聞き及んでおりますが、本来であればその廃止をしたときに都市計画変更を行うべきだったのではないのでしょうか。</p>
会長	<p>事務局よろしく申し上げます。</p>
事務局	<p>はい、委員の仰るとおりでございます。本来は水路敷の廃止に合わせて都市計画の変更を行うべきでありましたが、当時の水路敷を所管している部署と都市計画を所管している部署との連絡調整が上手く出来ていなかったため、今回変更することになりました。</p> <p>現在は、水路等を廃止する際には、必ず他部署でも合議によって確認することとしており、このような事がないよう今後気を付けてまいりたいと思います。</p>
会長	<p>よろしいでしょうか。それではぜひ、これからこのような事がないようにという事でよろしく願いいたしたいと思います。</p> <p>他にご質問、ご意見等あります方いらっしゃいますでしょうか。ご意見ないようですので、審議を終了したいと思います。</p> <p>それでは、お諮りいたします。第7号の議案、「東部大阪都市計画高度利用地区の変更について」、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でしょうか。</p>
委員一同	<p>異議なし。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>異議なしと認め、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、次の議案に移りたいと思います。</p> <p>次の議案が第8号議案になりますが、「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>引き続き私より、議第8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。</p>

それでは、お手元の議案書をご覧ください。

5 ページをお願いいたします。付議書でございます。東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について付議されたものでございます。

次に、6 ページをお願いいたします。本案件に係る計画書でございます。

生産緑地地区「北島-6」「北島-6-1」につきましては、新たに地区を追加いたします。「岸和田-2」については、追加指定による区域変更を行うものでございます。

次に、7 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。

「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、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（北島-6 及び北島-6-1）の追加指定を行うものです。また、都市計画決定権者の判断により、既存生産緑地地区岸和田-2 の区域変更をするものです。」

次の8 ページは、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。異議なしの回答をいただいております。

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用し、詳細について説明させていただきます。

お手元の資料4、審議案件説明資料の議第8号「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更」及び前の画面をご覧ください。

はじめに、生産緑地地区制度の概要をご説明いたします。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、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。

地区指定の要件につきましては、生産緑地法第3条に規定されており、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、また、一団で300平方メートル以上の規模の区域であること、こちらは平成31年3月に「門真市生産緑地地区の区域の規模に関する条例」を制定し、法令上の500平方メートルから300平方メートルに引き下げております。

さらに、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定められております。

生産緑地地区に指定されると、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の行為について、一定の制限がかかります。ただし、公共施設等の設置もしくは管理にかかる行為につきましては、この限りではないとされております。

税制措置につきましては、原則、固定資産税は農地課税となり、相続税等の納税猶予を受けることが可能となります。買取申出の要件につきましては、法第10条の規定により、都市計画法の規定による告示の日から起算して30年を経過したとき、農業の主たる従事者が死亡した時、若しくは、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。

それでは、本案件についてご説明いたします。大字打越地内に位置する「北島-6」及び「北島-6-1」、北岸和田2丁目地内の「岸和田-2」の3箇所でございます。

新旧対照表でございます。「北島-6」及び「北島-6-1」は、市街化区域への編入により、新たに市街化区域農地となるもの、それぞれ約0.05ヘクタール、約0.12ヘクタール増加します。

岸和田-2は、追加募集の結果、約0.09ヘクタール増加します。

生産緑地地区合計は、75地区、面積は約17.48ヘクタールとなります。

まずはじめに、「北島-6」「北島-6-1」の追加指定の流れについて、説明いたします。両地区は北島東第2地区内に位置しており、その地区内の土地所有者の中で、市街化区域編入後も農地を継続する希望者2名の事前協議を2件受け付けました。申請を受け付けた箇所について、区域の規模や営農状況等の生産緑地地区指定要件を満たしているかどうか審査を行いました。

また、庁内関係各課へ意見照会を行い、総合的に判断した結果、事前協議申請のあった2件ともに指定要件に適合といたしました。その後、審査結果を申請者全員へ通知し、関係権利者全員の同意を得た上で、本申請されたものでございます。

それぞれの追加指定案件についてご説明いたします。まず、「北島-6」地区についてであります。本地区は、写真のとおり、現状農地として適正管理されております。北島東第2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。また、本地区は、単独で指定を行う新規地区となっております、面積は約0.05ヘクタールとなっております。

続きまして、「北島-6-1」地区についてであります。本地区は、写真のとおり、現状農地として適正管理されております。こちらも、先ほどの「北島-6」地区と同様に、北島東第2地区の市街化区域編入に伴い、追加指定を行うものです。また、本地区も、単独で指定を行う新規地区となっております、面積は約0.12ヘクタールとなっております。

続きまして、「岸和田-2」の追加指定について説明いたします。5月11日から6月17日に、追加指定の事前協議を受け付けた結果、1件の申請がございました。申請内容についての審査を、現地調査および庁内関係各課へ

	<p>の意見照会にて行い、総合的に判断した結果、指定要件に適合といたしました。その後、審査結果を申請者へ通知し、関係権利者全員の同意を得た上で、本申請されたものでございます。</p> <p>次に、「岸和田-2」地区についてであります。現状としましては、写真のとおり、農地として適正管理がなされており、東側の通路より里道から出入りして営農されております。本地区は、北側及び東側に既存の生産緑地地区「岸和田-2」があるため、今回の追加指定箇所は「岸和田-2」の区域として変更するものでございます。本案件が承認されますと、面積が約0.30ヘクタールから約0.39ヘクタールに増加し、一体的で良好な営農環境が形成されることとなります。</p> <p>最後に本案件における都市計画の手続きについてですが、令和2年10月1日より都市計画案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。11月2日に大阪府から異議なしとの回答を得ております。</p> <p>本日の審議会で承認をいただき、すみやかに都市計画変更の告示予定としております。</p> <p>簡単ではございますが、議第8号「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」の説明は以上でございます。</p>
会長	<p>ありがとうございました。これより審議に入りたいと思います。ご質問、ご意見のある方はよろしくお願ひいたします。</p>
委員	<p>この議案は市区編入と追加の案件なので問題ないかなと思いますが、以前に聞いているのかもしれませんが、特定生産緑地の検討状況、準備状況等を参考までに教えてもらえますか。</p>
会長	<p>ありがとうございます。事務局よろしくお願ひします。</p>
事務局	<p>はい、特定生産緑地については、今現在申請を受付中でございまして、現在生産緑地の所有者が81名おられるのですが、その内41名、約51%が申請済でございます。筆で申し上げますと、293筆中166筆が申請済で、こちらは約57%となっております。今年度いっぱい受付中でございます。</p>
会長	<p>よろしいでしょうか。今年度いっぱい受付のところ、ちょうど半分ちょっとというところですね。他に、ご質問、ご意見等ありますでしょうか。</p> <p>ご意見ないようですので、審議を終了いたしまして、お諮りいたしたいと思ひます。</p>

委員一同	<p>議案の第8号「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」、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でしょうか。</p> <p>異議なし</p>
会長	<p>ありがとうございます。異議なしと認め、原案のとおり承認することに決定いたします。</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>
司会	<p>田中会長、ありがとうございました。</p> <p>本日の議案につきまして、ご審議を賜り、承認いただきましたことをお礼申し上げます。</p> <p>次回の審議会につきましては、令和3年2月を予定しておりますので、ご協力の程、よろしく願いいたします。</p> <p>これで令和2年度第2回門真市都市計画審議会を終了いたします。</p>