

令和7年度第2回門真市都市計画審議会議事録

日時：令和7年11月11日（火）10時00分から11時30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10名出席

佐久間会長、石原会長代理、稲田委員、木下委員、西村委員、山口委員、
池田委員、内海委員、滝井委員、福田委員

（※分野別、50音順）

（事務局）13名

まちづくり部：艮部長、高田次長、高岡次長、安渡総括参事

都市政策課：白川課長、辻井参事、内海課長補佐、岡主査、吉田主査、番匠係員

道路公園課：橋本課長、松田参事、重課長補佐

審議案件

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）

議第9号 東部大阪都市計画公園の変更について（付議）

議第10号 東部大阪都市計画道路の変更について（付議）

議第11号 東部大阪都市計画第一種市街地再開発事業の変更について（付議）

議第12号 東部大阪都市計画地区計画（門真市駅前地区）の変更について（付議）

議第13号 門真市立地適正化計画の変更について（諮問）

司会	<p>お待たせいたしました。</p> <p>定刻となりましたので、ただいまから令和7年度第2回門真市都市計画審議会を開催させていただきます。</p> <p>委員の皆様におかれましては、公私何かとご多忙の中、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。本日、司会を務めさせていただきます、都市政策課の番匠と申します。よろしく願いいたします。</p> <p>開催に先立ちまして、事務局よりお願いがございます。審議会記録の作成上、録音を行いますのでご了承ください。</p> <p>本日の出席者は、10名で、委員13名のうち半数以上のご出席をいただいておりますので、門真市都市計画審議会条例第6条第2項の規定により、本審議会は成立しておりますことを、ご報告させていただきます。委員の皆様につきましては、お手元の座席表及び委員名簿記載のとおりとさせていただきます、ご紹介については省略させていただきます。</p> <p>次に、門真警察署長の平田委員、守口市門真市消防組合消防長の四辻委員、門真市自治連合会会長の長谷川委員でございますが、本日、欠席とのご連絡をいただいております。</p>
----	--

	<p>続きまして、議案等を説明させていただく事務局の紹介についても、座席表記載のとおりとし、省略させていただきます。</p> <p>次に本日の会議の傍聴についてご報告させていただきます。本日は傍聴者が2名おられますのでその旨ご報告させていただきます。</p> <p>次に、お手元に配布させていただいております資料のご確認をお願いいたします。</p> <p>資料は、本日の議事次第、ご審議をいただく議案書と、資料1 審議会委員名簿、資料2 審議会条例、資料3 審議会条例施行規則、資料4 審議案件説明資料、別紙1 門真市立地適正化計画素案、以上でございます。</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、進行を議長であります佐久間会長にお願いしたいと存じます。会長、よろしくお願いいたします。</p>
会長	<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ます。議第8号について、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>都市政策課の内海でございます。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。失礼いたしますが、着座にて説明させていただきます。お手元の議案書1ページから6ページ、及び資料4 審議案件説明資料のうち、議第8号「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更」又は前の画面をご覧ください。</p> <p>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。</p> <p>次に、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㎡以上の規模の区域であることとしております。こちらにつきましては、「門真市生産緑地地区の区域の規模に関する条例」により面積要件を500㎡から300㎡に引き下げております。また、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。</p> <p>次に、生産緑地地区に指定されますと、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。一方で、税制措置</p>

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年を経過したときや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。対象は、大池町地内の「大池」、大字打越地内の「北島7-1」、大字北島地内「北島7-2」、大字北島地内「北島7-3」、大字北島地内「北島7-4」及び大字北島地内「北島7-5」、の6箇所になります。

次に、対象地区の新旧対照表になります。大池は、生産緑地法第10条第2項に基づく買取申出により、面積約0.09haが廃止となります。続いて、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は、「北島7-1」が面積約0.15ha、「北島7-2」は面積約0.10ha、北島「7-3」は面積約0.09ha、北島「7-4」は面積約0.31ha、北島「7-5」は面積約0.24ha、市内全体の生産緑地地区につきましては、地区数65地区から69地区となり、面積約13.81haから約14.61haへ変更するものであります。

次に、地区の廃止となる大池についてご説明いたします。こちらは、令和7年5月26日付けで、法第10条第2項に基づく買取り申出があり、庁内各部局へ照会したところ、買取り希望はなく、その後他の農業従事者へ取得の斡旋を行いました。申出者がございませでした。以上の手続きを経まして、令和7年8月25日で行為の制限が解除されたため生産緑地地区を変更するものです。

次に、追加指定案件についてご説明いたします。まず、「北島7-1」地区についてであります。面積要件を満たし、写真のとおり、農地として適正管理がなされており、営農されております。

次に、「北島7-2」地区についてであります。面積要件を満たし、農地として適正管理がなされており、営農されております。

次に、「北島7-3」地区についてであります。面積要件を満たし、農地として適正管理がなされており、営農されております。

次に、「北島7-4」地区についてであります。面積要件を満たし、農地として適正管理がなされており、営農されております。

次に、「北島7-5」地区についてであります。面積要件を満たし、農地として適正管理がなされており、営農されております。

最後に本案件における都市計画の手続きについてご説明いたします。まず都市計画案の縦覧については意見書の提出はありませんでした。また、大阪府協議において、令和7年9月24日に異議無しとの回答でございまし

	<p>た。このため、本日の審議会でご承認をいただけたら、すみやかに都市計画変更の告示を予定しております。</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。</p> <p>なお、審議等にあたりましては、議事録作成の都合上、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いたします。それでは、ご質問・ご意見のある方はお願いします。</p>
委員	<p>今回の市街化区域編入に伴う変更については、所有者の方々に十分説明をされたと思いますが、生産緑地制度に関する権利者への説明状況はどのようなになっているのでしょうか。</p>
事務局	<p>区画整理準備組合ニュースレターにて、生産緑地地区の追加指定に係る事前協議について地権者全員に周知しています。また、準備組合が把握している、営農を希望される地権者に関しても、直接ご案内していると聞いております。</p>
委員	<p>生産緑地地区に指定することによるデメリットはあるのでしょうか。</p>
事務局	<p>税制面のデメリットはありませんが、指定から 30 年間は、相当の事由が生じない限り土地利用の制限等を解除することはできないこととなります。</p>
委員	<p>税制面でデメリットはないということですが、税額に大きな変更はありますか。</p>
事務局	<p>固定資産税については、市街化調整区域内の農地と生産緑地で評価の方法は変わりませんが、市街化区域に編入されることで都市計画税が新たに課税されます。</p>
委員	<p>地権者の方に直接御説明されているということですので、今のところ問題ないとは思いますが、今後、区画整理事業の進捗に伴って、農地の換地により農地の集約等が想定されますので、引き続き丁寧な情報提供をよろ</p>

<p>会長</p>	<p>しくをお願いします。</p> <p>毎年のことですが、廃止が 1 件あるということと、市街化調整区域が市街化区域に変更されたことに伴う追加指定ということで、議案の説明がありました。</p> <p>ほか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>議第 8 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> <p style="text-align: center;">（「異議なし」の声）</p>
<p>会長</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、次の議事に進めさせていただきます。議第 9 号について、事務局より説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>それでは、「東部大阪都市計画公園の変更について」、ご説明いたします。お手元の議案書 7 ページから 10 ページ、及び資料 4 審議案件説明資料のうち議第 9 号「東部大阪都市計画公園の変更」、又は前の画面をご覧ください。</p> <p>まず初めに、都市計画公園の概要についてご説明いたします。都市計画公園とは、都市計画法第 11 条第 1 項第 2 号に基づく都市施設として定められる公園であり、主として自然的環境の中で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震災等の災害時の避難等の用に供することを目的として定めるものです。</p> <p>次に、今回都市計画変更を行う 3 公園について説明いたします。対象は、石原公園、柳町公園、中町公園の 3 公園でございます。各公園の位置につきましては、赤丸でお示ししております。なお、石原公園は都市計画上の名称であり、都市公園法に基づく告示では石原町公園となっております。</p> <p>ここで、本市の公園の現状についてであります。令和 3 年 4 月時点の市民一人当たりの都市公園面積は 1.14 m²であり、大阪府全体の 5.3 m²と比較して低い状況にあります。また、地域によって公園配置や機能に偏りがあることや、遊具等の施設の老朽化なども課題となっております。このため、令和 5 年 3 月に市内全 166 公園を対象とし、今後の公園整備、利活用に関する方針や具体方策などについて示した「門真市パークイノベーション計画」を策定しました。計画では、住宅地、商業地、工業地など同様の地域特性を有するエリアに存在する複数の公園やまちの資源を一体的に</p>

捉え、エリアごとの地域特性に応じて公園の機能をバランスよく配置するため、公園の規模や特性、周辺環境を踏まえて、「多機能化・拡充」、「機能の特化」、「用途転換」のいずれかを検討することとしております。

対象の3公園に係る方針につきましては、門真市パークイノベーション計画において、石原町公園については、利用者があまり見られず、主要な生活動線から外れるため、用途転換を検討することとしており、その代替の公園として、旧浜町幼稚園跡地に「(仮称)浜町みらい公園」を整備し機能を補完することとしております。

次に、柳町公園については、休憩や遊びなど身近な公園としての機能を維持することとしております。

次に、中町公園についてです。市役所、総合体育館、中町公園といった市の公共公益施設などが立地している庁舎エリアについて、「庁舎機能」、「公園・広場機能」、「防災機能」が連携し一体的に機能を発揮できる拠点などをまちづくりの方向性として定めた「門真市庁舎エリア整備基本構想」を令和5年6月に策定しており、防災機能を有する広場等を整備し、「シンボルとなるみどり豊かなオープンスペース・遊び場」、「市民の多様な利用を誘発する仕掛け」、「賑わい・集客・イベント空間」、等の機能を備えることとしております。その後、PDO 事業者について、プロポーザルによる募集を行い、現在は事業者からの提案内容に基づき、基本構想で掲げる機能を有する広場の整備に向けて検討が行われています。

ここからは、変更する都市計画の内容について説明いたします。

まず、石原公園についてです。石原公園は面積約 0.11ha として、昭和 49 年 3 月 11 日に都市計画決定されております。このたび、近隣に新たに「(仮称)浜町みらい公園」を整備することで公園機能が補完されるため、都市計画を廃止するものでございます。

次に、柳町公園についてです。柳町公園は面積約 0.32ha として、昭和 50 年 7 月 30 日に都市計画決定されております。現在、柳町公園は約 0.31ha の面積で供用されておりますが、都市計画の区域は西側の住宅街にかけて設定されており、一部未供用となっております。しかし、現在供用済みの区域内で公園としての機能は十分に確保されているため、未供用部分の約 0.01ha の区域を廃止するものです。

次に、中町公園についてです。中町公園は昭和 50 年 7 月 30 日の当初決定の後、平成 23 年 8 月 19 日に面積約 0.25ha として都市計画変更されております。このたび、公共施設の再編を含む門真市庁舎エリアの整備により、中町公園と同等以上の機能を有するエリアとして新たに整備されるため、都市計画を廃止するものです。

	<p>最後に、都市計画変更までの流れについてご説明いたします。本年6月28日に都市計画素案について地元説明会を開催しました。次に、公聴会を7月29日に開催する予定でありましたが、公述の申出がなく公聴会の開催はございませんでした。その後、9月18日から10月2日まで都市計画案について、都市計画法第17条の規定に基づく縦覧及び意見書の募集を行いました。意見書の提出はございませんでした。本日の審議会でご承認をいただきましたら、速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>以上で、東部大阪都市計画公園の変更についての説明を終わります。</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>石原公園は廃止するということで、廃止理由としてはあまり利用されていないということですが、その分は西側の浜町幼稚園跡地に「(仮称) 浜町みらい公園」を整備し補完するということだと思います。パークイノベーション計画策定のときに議会でも意見を申し上げましたが、石原町の公園を廃止するにもかかわらず、西側の都市計画道路浜町桑才線を跨いで公園を整備するということです。そもそも石原町公園が使われていないというのは、入口が狭いということもありますけど、果たして利用促進の策が取れていたのか疑問です。そこで使われやすい公園にするということが課題だったかなと思います。</p> <p>ただ、先ほど説明があったように、公園の偏在を是正するというのがパークイノベーション計画に書いているのですが、石原町公園の代替として整備する「(仮称) 浜町みらい公園」から門真中央線を挟んでさらに西側には、約2,000㎡の月出中央公園があります。そのため、偏在を是正するどころか、2,000㎡級の公園が並ぶということがおかしいなと思います。本来であれば、石原公園の廃止については反対ですが、議第9号については3公園まとまりの案件ということなので、説明とも違う公園整備が進められているのではという意見だけは述べさせていただきます。</p>
委員	<p>私からも石原公園のことで一つ質問をさせていただきます。石原公園を廃止して、近隣に整備される「(仮称) 浜町みらい公園」により、公園機能が補完されるというご説明でした。「(仮称) 浜町みらい公園」の今後の公園機能の担保についてはどのように考えているのでしょうか。</p>

事務局	<p>「(仮称) 浜町みらい公園」は都市公園法に基づく都市公園としての告示を行う予定としていますので、都市公園法による公園機能が担保されるものと考えています。</p>
委員	<p>柳町公園については一部廃止区域ということですが、廃止される黄色の部分については宅地にかかっているように見えますが、当初この部分も含めて都市計画決定された意図や経緯が分かっていたら教えてください。</p>
事務局	<p>過去の細かい経緯までは分かりませんが、当時これを決定したときは黄色の部分が一筆の土地となっており、そこも含めて将来的に公園にすることとして決定されたものと考えられます。そこから買収に向けて権利者と交渉したものの結果的に取得に至らず、民々での売買等によって、現状家が建てられているような状態になっております。</p>
会長	<p>議案書の理由書について、それぞれ廃止、一部廃止の説明が記載されており、柳町公園の箇所「都市計画区域の変更」という用語があります。恐らく都市計画における公園区域の変更ということだと思いますが、一方で「都市計画区域」という言葉は法上定義された用語にもなっているのでわかりづらいなと思いました。その使い分けの慣例などがあるのであれば教えてください。</p>
事務局	<p>都市計画公園として決定された区域という趣旨の記載であります。次回以降は表現について誤解を与えないように、記載内容について考慮していきます。</p>
委員	<p>都市計画公園に関する変更廃止等に関して、都市計画区域を変更するという言い方でいいのかということだと思いますけど、都市公園と都市計画公園の違いの説明があった方がよかったのかもしれないと思いました。都市計画公園を廃止変更することに関しては、都市計画法上、都市計画区域を変更するという言い方が正しいのであればおかしくはないと思います。</p> <p>この公園に対する変更等に関して意見はないのですが、そもそも門真市として、都市公園法に基づく都市公園をどのように構成して、市民の皆さんに提供するかということと、都市計画法上の都市計画公園をどのように位置付けるのかということで、現時点ではこの二つを合わせて 1.14 m²/人でよろしいですね。都市公園も都市計画公園も合わせた上での面積で、大阪府全体で比べても随分少ない数字ということに関して、それを増やし</p>

事務局	<p>ていこうという方針の中で、先ほど委員からご意見があったように、いかにバランスよく市民の皆さんに提供していくのかという質と、いわゆる量との両面の議論の中で、門真市としてはどのように都市公園全体を底上げしていく考えなのか教えてください。</p> <p>当初、都市計画公園が設定された箇所についてはこれから街が発展していくという中で、広いエリアでここには公園が必要だろうということがあり、都市計画決定されたものと思っておりますが、市街化が進み、一定のまとまった公園用地の確保が困難な状況です。そこに都市計画法による都市計画公園を新たに設定するというのは現状難しいと思っております。そのため開発で帰属される公園や、機会を捉えて公園を整備する際には、都市公園法に基づく公園としての機能を確保していくことが現実的であると思っております。</p>
会長	<p>ほか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>議第 9 号「東部大阪都市計画公園の変更について」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> <p style="text-align: center;">（「異議なし」の声）</p>
会長	<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、次の議事に進めさせていただきます。議第 10 号から議第 12 号について、これらの議案は相互に関係性があるため、一括して審議を行いたいと思います。事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>門真市駅前地区第一種市街地再開発事業に係る関連都市計画の変更について、議第 10 号から第 12 号まで一括して説明させていただきます。お手元の議案書 11 ページから 23 ページ、及び資料 4 審議案件説明資料のうち「門真市駅前地区第一種市街地再開発事業に係る関連都市計画の変更について」、又は前の画面をご覧ください。</p> <p>はじめに、上位計画における位置づけについてご説明いたします。門真市都市計画マスタープランにおいて、都市づくりの方向性について示しており、そのうち門真市駅前につきましては、本市の顔として、土地の高度利用により、商業・業務機能、居住機能等複合的な都市機能の集積、公民連携による賑わいや景観づくりに努めること、また、門真プラザの再整備</p>

を推進するとともに、駅前広場の再整備や都市機能の誘導により、賑わいと交流の場となるウォーカブルな空間の形成を図ることとしております。次に、門真市駅前における取組みについてご説明いたします。本地区には商業・住宅などが複合した施設の門真プラザが立地しております。

門真プラザは昭和 48 年に建設された地下 1 階地上 12 階の施設で、市営住宅が 200 戸、改良店舗が 9 区画、分譲住宅が 35 戸、分譲店舗が 36 区画、特定店舗であるイズミヤが入っております。平成 13 年度に実施した耐震診断の結果、耐震性能が不足していることが判明し、耐震改修を実施した場合においても、耐震性を確保することはできないと判断されたため、耐震改修ではなく、建て替えを前提として検討を行ってきました。また、門真市駅周辺は市の賑わい中心拠点としての役割を担っているにもかかわらず、駅前としての賑わいが不足していることについても課題とされておりました。そこで、門真プラザについては、安全性を確保し、快適な居住環境の実現、及び地域の生活拠点として生活文化機能の集積が図れるよう商業・業務機能等の高度集積することとし、駅前広場については、賑わいと交流の場となるウォーカブルな空間を生み出すために、市街地再開発事業にて再整備を行うこととなりました。

ここで、市街地再開発事業の制度についてご説明いたします。市街地再開発事業は、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的としております。事業の内容としては、別々で所有している敷地を共同化し、土地を高度利用することで、新たな公共施設用地やオープンスペースを生み出すような仕組みとなっております。従前の権利者の土地と建物の権利は、原則として同じ価値分で新しい再開発ビルの床に権利変換という形で置き換えられます。また、高度利用したことで新たに生み出された床をデベロッパー等に売却することで、その売却費を事業費に充てる仕組みとなっております。

次に、これまでの経緯と予定についてご説明します。令和 4 年 5 月に門真プラザの区分所有者で組成された市街地再開発準備組合が設立され、5 年 1 月には、市街地再開発事業に関するノウハウを持ち、組合のパートナーとなって事業推進の役割を担う事業協力者が決定されました。同年 10 月には、第一種市街地再開発事業に係る関連都市計画の決定・変更をいたしました。また、6 年 3 月には、特定業務代行者が決定され、7 年 6 月 4 日には、大阪府から市街地再開発組合の設立認可を得ました。今後の予定ですが、今年度中に権利変換する権利者と、転出する権利者などの権利について記載した権利変換計画について、大阪府から認可を得る予定としてお

り、現門真プラザの除却については8年度から行い、その後建築工事に着手し、14年のまちびらきを予定しております。

ここから、都市計画の変更内容についてご説明させていただきます。まず、都市計画道路の変更についてでございます。今回都市計画変更する都市計画道路は新橋柳線です。新橋町から柳町の間に位置しており、昭和43年5月20日に都市計画決定され、その後、令和5年10月18日に駅前交通広場を廃止する都市計画変更を行っており、現在は延長540m、幅員16mの計画としております。

今回、市街地再開発事業にて駅前広場を再整備するにあたり、駅前広場を含めた新橋柳線を、賑わいと交流の場となるウォークアブルな空間にするため、ほこみち区域の指定を検討することとなりました。ほこみちとは、「歩行者利便増進道路」の通称で、地域を豊かにする歩行者中心の道路空間の構築を目指し、歩行者の安全かつ円滑な通行及び利便の増進を図り、快適な生活環境の確保と地域の活力の創造に資する道路を指定する制度でございます。

ほこみち区域に指定することで、歩道等の中に通行区間とは別に歩行者の滞留・賑わい空間を定めることが可能となり、空間活用に関する関係者との調整が円滑化されます。また、特例区域を定めることで、道路空間を活用する際に必要となる道路占用許可が柔軟に認められるようになり、カフェやベンチ等の占用物件が設置しやすくなります。

これらを踏まえ、今回の都市計画変更は、駅前広場を周辺の公共施設との連続的なほこみち区域にすることにより、門真市駅周辺の賑わい創出がより一層期待できることから、都市計画を定めることで、長期的に道路として継続するため、約7,800㎡の門真市駅前交通広場を区域に追加するものです。

次に、第一種市街地再開発事業の変更についてご説明します。名称は門真市駅前地区第一種市街地再開発事業、面積は約2.0haとして、令和5年10月18日に都市計画決定されました。事業区域内の公共施設の配置といたしまして、まず道路については、幹線街路として、都市計画道路新橋柳線と、市道新橋柳線、特殊街路として、市道新橋町側道線、区画街路として、区画道路としております。また、事業区域北西側に約4,000㎡の広場を配置するとしております。そのほかの敷地面積や主要用途などの建築物の整備に関する事項については今回の変更の対象ではないため、説明については省略させていただきます。

今回の変更については、先ほどご説明した、都市計画道路の変更に合わせて、その他公共施設から広場を削除し、都市計画道路新橋柳線に駅前交通

広場約を追加します。また、駅前交通広場を追加することにより、都市計画道路新橋柳線の延長が約 265mとなります。さらに、現在門真市駅の駅舎から駅前広場に下りている階段及びエスカレーターの市道門真市駅南北線の付替えとして、市街地再開発事業にて新たに建てられる施設建築物と歩行者デッキで接続する予定としており、特殊街路として門真市駅南北線を追加するものです。

次に、地区計画の変更についてご説明します。地区計画とは、それぞれの区域の特性に相応しいまちづくりを誘導し、用途地域等で広く大きく建築用途を定めがあるものについて、地区計画の制限を被せることにより、その区域の中でさらにきめ細かく区域分けや制限をするものです。今回変更の対象となる地区計画は門真市駅前地区地区計画であり、市街地再開発事業と同じく、面積約 2.0ha として令和 5 年 10 月 18 日に都市計画決定されました。地区計画の目標としては、合理的かつ健全な土地の高度利用と都市機能の更新を図る市街地再開発事業を実施し、魅力ある都市機能として商業、業務及び居住機能等を提供できる施設や駅前広場、区画道路などの空間を含めて一体的に整備することで、拠点性、集客性、賑わいを生み出すこととしております。

次に、地区計画において定める地区施設としては、区域東側に幅員約 11 m、延長約 49mの区画道路、区域北西側に約 4,000 m²の広場を配置するとしております。そのほかの建築物の容積率などの建築物等に関する事項については今回の変更の対象ではないため、説明については省略させていただきます。

今回の変更内容につきましては、先ほどご説明した、都市計画道路の変更により、都市計画道路新橋柳線として駅前交通広場が整備されることから、地区施設としての広場を削除するものです。

また、土地利用の方針と地区施設の整備の方針の表記についても、地区施設として広場が削除されることから、広場に関する内容を削除します。

最後に、都市計画変更までの流れについてご説明します。

本年 6 月 28 日に都市計画素案について地元説明会を開催しました。

次に、「門真市まちづくり基本条例」に基づき、7 月 10 日から 7 月 23 日まで地区計画素案の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、案に対し意見を述べる場であります公聴会を 7 月 29 日に開催する予定でありましたが、公述の申出がなく公聴会は開催いたしませんでした。その後、9 月 18 日から 10 月 2 日まで都市計画原案について、都市計画法第 17 条の規定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

	<p>出はありませんでした。本日の審議会でご承認をいただきましたら、速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>以上で、門真市駅前地区第一種市街地再開発事業に係る関連都市計画の変更についての説明を終わります。</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>今回広場を廃止するということですが、この廃止に伴って、マルシェなどのイベント利用に支障はないのでしょうか。</p>
事務局	<p>今回の変更に伴い、門真市駅前交通広場としての都市計画道路となりますが、ほこみち制度を活用することで、道路占用許可条件が緩和されるなど、駅前空間の柔軟な活用が可能となります。</p>
委員	<p>門真市駅前では、マルシェを含む社会実験が既に行われており、市民が楽しめるイベントの実施場所として、ポテンシャルが高く、これからますます活性化するエリアだと考えております。今後歩行者利便増進道路、通称ほこみち制度を活用するということです。にぎわいと交流の場として、多くの市民が楽しむことができる、利用しやすい空間となるよう推進していただきますよう、要望させていただきます。</p>
委員	<p>ありがとうございます。ご要望ということで承りました。 ほかはいかがでしょうか。</p>
委員	<p>令和7年度の権利変換計画認可について、門真市は市営住宅の床を保有しておりますが、現在どのくらいの床を持っており、権利変換でどのくらいの床を取得するのか、現在の考えについてご説明願います。</p>
事務局	<p>現状市営住宅等で市が保有している床面積は約 12,000 ㎡でございます。今後、新しい建物でも床を持つという方針があり、現在は約 900 ㎡保有するという方針で組合側と調整している状態でございます。</p>
委員	<p>市営住宅なのでかなりの床を持ち、市営住宅は再編しないというのも議会でも答弁されており、それがいいのかという問題もありますけど、今回の議題には直接関係ありませんので、意見としては述べさせていただきます。</p>

	<p>す。</p> <p>あとこれは提案ですが、市街地再開発事業にて 2032 年にまちびらきされるということで、先ほど委員もおっしゃったようにポテンシャルが高い地域であり、モノレールの延伸や南側には大型商業施設もあります。さらに、線路を隔てて北側にはパナソニック工場がありますが、ここに松下記念病院が 2029 年ぐらいに移転してくるという計画をパナソニックが公表しております。再開発が 2032 年ですが、ここは線路で隔てられていますので、何か連結というかそういうことが考えられないかと思います。先月、総務建設常任委員会で東京都豊島区の池袋駅に視察に行き、そこは 1 日の乗降客数が 230 万人で規模も全然違いますが、そこでは東西で隔てられているところをデッキで繋ぐということで民間事業者等と調整されているということでした。松下記念病院が将来移転してくるということなので、南北をデッキ繋ぎ、先ほどウォーカブルの説明がありましたが、いろいろな意味で南北が移動しやすい駅周辺をつくっていくチャンスではないかなと思います。松下記念病院は地域医療支援病院として移転してくるということで、8 月には松下記念病院と門真市が包括連携協定を締結しております。これは医療や保健などということだけではなく、まちづくりや地域の活性化などについても連携していくものとなっております。もちろん京阪電鉄との協議もあろうかと思いますが、デッキ等で繋ぐということができれば、さらに駅周辺のまちづくりが活性化するのかなと思います。デッキなども含めて、南北を繋げるというようなことについて、片隅でも念頭にあるのかということをお聞かせください。</p>
事務局	<p>おっしゃられますように、門真市駅の南側については再開発事業で新しく商業ビルができ、北側については松下記念病院が予定されております。さらに、その東側には庁舎エリアの整備も予定されており、この周辺ではまちづくりが進んでいくこととなりますが、線路を挟んで南北が分断されていることについては課題として認識しているところです。そのため、どのように回遊性を保てるかということについては、庁内で検討するとともに、京阪電鉄との連携も視野に検討する必要があると考えております。</p>
委員	<p>モノレール等に行くエスカレーターの部分あたりが少し下がって事業区域が設定されていますが、どのような理由なのでしょう。</p>
事務局	<p>区域線の北側については京阪電鉄の用地であり、事業区域からは外れております。</p>

委員	<p>先ほどのご説明だと、このエスカレーターは将来的に再開発が行われた際に付け替わる前提になっているということですか。</p>
事務局	<p>現状のエスカレーター等が廃止されるのと同時に、デッキで商業棟から直接繋がるような形になります。</p>
委員	<p>もう 1 点、これは意見ですが、先ほどご説明があった中町公園及び市庁舎の建て替え、旧北小学校周辺、松下記念病院、そしてこの再開発を含めたエリアで、どのような街になっていくべきなのか、どのような歩行空間になっていくのか。市庁舎周辺を含めて歩道帯がない箇所が多いので、既に市の方でそれぞれ民間事業者と計画しているものと推察いたしますけど、それらを包含する範囲の中で全体のまちづくりを考えていくと非常に良い街になっていくためのベースができるのではないかと思います。そういった意味でも、最終的に南北を繋ぐデッキというのは、希望になりますが、京阪さんとの協議やパナソニックさんとの一定の公共貢献等の議論の上で、渡りやすい形になってくると分断要素が回避されると思います。</p>
会長	<p>私もそれぞれの委員のご発言を聞きながら考えていたのですが、池袋駅のことは詳しくはわかりませんが、むしろ、病院が来るところの手前の道路をやめることができるかどうかや、上空でデッキを通すよりも、京阪さんのご協力あってですが、線路下側を空けてもらって、グランドレベルで繋いで庁舎エリアまで一体的に歩けるとする方が、門真市に合っているかなと思いました。</p>
委員	<p>ほこみち区域に指定するというのは、すごく良いことだと思っております。広場のままにしている、それに対する様々な国等における緩和が受けられないので、それを大きな歩道をつくるという考え方に基づくと、大きな歩道には決定的な可能性があるのではないかというのが今の国交省の方針だと思います。したがって、門真市の中で重要なこの場所において、ほこみちを実現していこうということと、それを民間事業者と共にやっていこうというのは、まさに都市計画審議会にふさわしいテーマだと思います。併せて、都市公園における Park-PFI という形で、公園の中で建蔽率を緩和し、人々のアクティビティーを支えるための建築物を複合する形で公園をつくっていく、あるいは指定管理をかけていくというのは全国的な大きな流れなので、そういった意味では、中町公園はそういった趣旨に近いの</p>

会長	<p>かなと思います。それらの両輪で、どのように魅力のある公共空間を整備していくのかというのが、門真市の考えるストーリーだと理解しました。</p> <p>ほか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>議第 10 号「東部大阪都市計画道路の変更について」、議第 11 号「東部大阪都市計画第一種市街地再開発事業の変更について」、議第 12 号「東部大阪都市計画地区計画の変更について」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> <p style="text-align: center;">（「異議なし」の声）</p>
会長	<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、次の議事に進めさせていただきます。議第 13 号について、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>都市政策課の岡です。よろしくお願いいたします。「門真市立地適正化計画の変更について」、着座にてご説明させていただきます。</p> <p>それでは、お手元の議案書 24 ページから 26 ページ、及び資料 4 審議案件説明資料のうち議第 13 号「門真市立地適正化計画の変更」、又は前の画面をご覧ください。</p> <p>はじめに、立地適正化計画の基本的事項について説明いたします。まず、根拠法令についてですが、都市再生特別措置法第 81 条に規定があり、都市計画区域内において、住宅及び医療施設、福祉施設、商業施設等の都市機能増進施設の立地の適正化を図るために当該計画を作成することができると規定されています。次に、当該計画の役割につきましては、高齢化が急速に増加する中で医療・介護の需要が急増し、医療・福祉サービスの提供や地域の活力維持が満足にできなくなることが懸念されており、さらに、近年の水災害の頻発・激甚化等を受け、防災・減災の社会づくりが強く求められております。そのような中、居住機能や便利な生活を支えるために必要な都市機能がまとまって立地し、住民が公共交通により都市機能にアクセスできる等、集約型都市構造を実現するものとされており、本市は平成 28 年度に計画を策定しております。</p> <p>立地適正化計画のイメージですが、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。</p>

本市における都市構造の課題解決を図るため、4つの基本方針を掲げています。今回の見直しにおいては、基本方針1、2の施策として都市機能の追加と都市機能誘導区域の変更をするもので、一部の居住誘導区域及び産業誘導区域についても変更する内容となっております。

次にパブリックコメントの募集結果についてご説明します。第1回審議会でお示ししました計画（案）を基に、令和7年9月1日から30日までパブリックコメントの意見募集を行った結果、1件の意見書の提出がございました。

提出された意見の内容とそれに対する市の考えはスライドのとおりで、意見の内容は原文のまま記載しています。意見の概要としては、各駅周辺に図書館を新設してはどうかというものであり、意見に対する市の考えとしまして、都市機能の立地適正に係る意見であると捉え、今回、計画案の修正は行わないものの、今後、都市機能誘導の考え方やアプローチを検討する際の参考意見とする、としています。なお、パブリックコメントの結果については、本市ホームページにおいて公表済みでございます。

ここからは本計画の見直しポイントについてご説明します。まず、計画の構成についてですが、序章から第8章「計画の評価・見直し」の9つの章立てとしており、主な見直しの内容ですが、まず、第3章においては、居住誘導区域及び産業誘導区域について、市街化区域編入及び地区計画による土地利用制限に伴う区域を見直すこととしております。次に、第4章においては都市機能誘導区域について、教育関連機能及び買い物やアクティビティを楽しめる賑わい交流機能の追加及び公共施設再編計画の方針等に基づく区域を見直すこととしております。次に、第5章においては居住・都市機能誘導に向けた施策について、門真市駅前地区市街地再開発事業と北島西・北周辺地区土地区画整理事業を位置付けます。次に、第7章においては届出制度について、届出の対象となる誘導施設に社会体育施設とスポーツ拠点施設を追加いたします。次に、第8章においては計画の評価・見直しについて、市域全域が市街化区域に編入されたことに伴う、評価指標の考え方を補足いたします。

まず、居住誘導区域についてご説明します。居住誘導区域とは、都市の居住者の居住を誘導すべき区域でございます。本市においては、市街区域全体を居住誘導区域に設定する方針としておりますが、市街化調整区域、用途地域が工業地域である区域、地区計画で住居系の土地利用を制限している区域、生産緑地地区は除外するものとしております。見直しポイントとしては、2点で、1点目ですが、令和7年10月31日の大阪府の告示をもって、門真市全域が市街化区域に編入されたことから、図のオレンジ色

の区域を居住誘導区域に追加します。2点目ですが、北島西・北地区は土地区画整理事業について検討中であり、また、計画的な市街化を誘導するために地区計画を定めています。その地区計画において、北島西地区については物流業務系を誘導し、住居系の土地利用を制限するとしているため、当該区域を居住誘導区域から除外するものです。

次に、産業誘導区域についてご説明します。産業誘導区域とは、本市の特色であるものづくりに関連する産業をはじめとした操業環境を維持・強化していくため、産業地としての性格が強い市街地について、本市独自の区域として設定したものです。区域を指定する際の基準は、用途地域が工業地域である区域、地区計画制度により産業を誘導している区域、用途地域が準工業地域のうち工業系の土地利用が過半数を占めている町丁目としています。よって、地区計画制度により物流業務系を誘導するとしている北島西地区を、産業誘導区域に追加するものです。

次に都市機能誘導区域の変更についてご説明します。都市機能誘導区域とは、都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域のことです。また、都市機能増進施設とは、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものとされています。まず、本計画において、南部生活拠点誘導区域については、将来に渡って生活利便性や定住性を維持するために、現在の都市機能を維持していくことが肝要であるとしています。特に民間施設である商業機能については、将来的な機能維持が確約されていない状態であるため、この機能を維持することが、市南部における生活利便性を大きく左右するものと捉えています。これらを踏まえ、都市機能誘導区域の見直しのポイントは2点ございます。1つ目ですが、北島北地区については、新たな賑わい創出のため、まちの顔となるスポーツ拠点施設を誘導する目的で当該区域を含む形となるよう変更するものです。また、北島西地区、北島東地区及び北島東第2地区については、第二京阪道路沿道という交通至便の区域であり、南部生活拠点においては民間施設である商業機能の維持が将来的な生活利便性の維持において肝要であることから、土地区画整理事業により区画が整備された又は整備される予定の当該区域を含む形となるように変更するものです。

2つ目ですが、公共施設再編計画により、市民プラザの機能や南部市民センター、地域高齢者交流サロン等を含む周辺の公共施設機能が水桜小学校跡地に集約されます。したがって、それらが担っていた行政機能や文化機能を維持し、南部における生活利便性を確保するため、水桜小学校跡地を含む形となるように変更するものです。

次に、社会体育施設の都市機能誘導施設への追加についてご説明します。現行計画においては、各都市機能誘導区域ごとに、幼稚園や認定こども園、病院、小中一貫校、大規模小売店などを位置づけています。「門真市北島西・北周辺土地区画整理事業における市有地活用方針」においては、子育て世帯定住促進防災公園等整備ゾーンとして、子育て世代等が日常の暮らしにおいて、のびのびと安心して生活でき、定住促進のための受け皿となるゾーンを目指すとしており、南部の生活利便性・定住性を維持するという本計画の基本方針に合致します。よって、これらを実現するために、教育関連機能として、誘導施設に社会体育施設を位置づけるものです。

次に、スポーツ拠点施設の都市機能誘導施設への追加についてご説明します。「門真市北島西・北周辺土地区画整理事業における市有地活用方針」において、にぎわい・交流拠点形成ゾーンとして、日常の生活利便性だけでなく、市内外から人が集まり、活動・交流が生まれるようなにぎわい溢れるゾーンを目指すとしており、まちの顔を創出し、定住魅力を高めるという本計画の基本方針に合致します。よって、これらを実現するために、買い物やアクティビティを楽しめる賑わい交流機能として、誘導施設にスポーツ拠点施設を位置づけるものです。

その他の見直しポイントについてご説明します。1点目ですが、南部の現在の生活利便性等を維持するための都市機能誘導の考え方について、門真市公共施設再編計画における水桜小学校跡地への周辺公共施設の集約についてコラム化する形で位置付けるものです。2点目ですが、都市機能誘導施策として、現在、事業推進中の門真市駅前地区市街地再開発事業と門真市北島西・北周辺地区土地区画整理事業をそれぞれコラム化する形で位置付けるものです。3点目ですが、都市機能誘導施設について、当該施設の位置付けのないエリアで行う誘導施設の建築行為、開発行為等を対象とした届出の対象となる施設に、社会体育施設とスポーツ拠点施設をそれぞれ追加するものです。4点目ですが、本計画の評価指標のうち、「市北部及び市南部の居住誘導区域における人口密度」について、本年10月31日に門真市全域が市街化区域に編入されたため、市南部の居住誘導区域の面積が拡大することになり、「居住誘導区域における人口密度」への影響を考慮する必要がありますが、市街化区域に編入された区域は、現時点で人口の集積はわずかであり、今後も新たな住宅機能の誘導は想定していないことから、計画策定当初の居住誘導区域面積を用いて人口密度を算出し、継続的なモニタリングを行う旨を追記するものです。

最後に、今後のスケジュールについてご説明します。本日、ご審議いただいた計画案について、庁内の決裁を経て、令和8年1月中に変更する予

	<p>定としております。</p> <p>説明は以上となります。</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>特に質問ということではなく要望ですが、今回の変更点は国道 163 号以南が多く、全城市街化区域に入ったということで、一番大事だと思っているのは公共交通についてです。南部地域は京阪電鉄まで距離があり、ここに一定の公共交通を整備するということがまちづくりを進める上では大事です。まちづくりが進んでから公共交通を整備するのではなく、まずまちづくりの考え方を市が示す中で、それに沿った公共交通を整備することで、民間事業者が関心を示し、その結果、市街地整備が進むのものだと思います。これまでも、公共交通の問題については議会でも議論し、それによって具体化された問題というものもあります。常に公共交通をどう進めていくのか、デマンドタクシーやコミュニティーバスなど、いろいろな形があるかと思いますが、急いでそういったことを進めていただきたいということを、この場でも要望しておきます。</p>
会長	<p>ありがとうございます。公共交通に関する要望、ご意見ということで承りました。</p> <p>区画整理事業進捗に応じて、立地適正化計画との整合をとるような変更ということかなと理解しておりますけど、ほか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>議第 13 号「門真市立地適正化計画の変更について」は、ご異議ございませんか。</p> <p style="text-align: center;">（「異議なし」の声）</p>
会長	<p>原案のとおり異議なしと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。</p> <p>計 6 つの議題について審議してまいりましたが、特に市街地再開発事業と区画整理の進捗状況に応じた変更ということで原案どおりご承認いただきました。いくつかご要望、ご意見、ご提案があり、いろいろな意見交換ができたかなと思います。</p> <p>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>これをもちまして、令和7年度第2回門真市都市計画審議会を閉会とさせていただきます。</p> <p>ありがとうございました。</p>
--	--