

令和6年度第1回門真市都市計画審議会議事録

日時：令和6年10月29日（火）10時00分から11時50分

場所：門真市役所本館2階 大会議室

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、
内海委員、大倉委員、福田委員、森委員

（※分野別、50音順）

（事務局）9名

まちづくり部：良部長、真砂次長、安渡総括参事

都市政策課：白川課長、田村参事、石水課長補佐、星主任、吉田主査、
岡主査、番匠係員

地域整備課：長光課長、石峯課長補佐、高橋主任、水野主査、高見主査

審議案件

議第1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2号 東部大阪都市計画地区計画（幸福東地区）の変更について（付議）

議第3号 東部大阪都市計画高度利用地区の変更について（付議）

司会	<p>定刻となりましたので、ただいまから令和6年度第1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。</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。</p> <p>続きまして、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、前回開催以降に新たに委員へ就任された方のご紹介だけさせていただきます。</p> <p>まず、はじめに市議会議員の内海委員でございます。森委員でございます。また、本日はご欠席であります。門真警察署長の渡邊委員でございます。</p> <p>なお、山田委員、長谷川委員につきましては、本日、欠席とのご連絡をいただいております。</p>
----	--

<p>会長</p>	<p>続きまして、議案等を説明させていただき事務局の紹介でございますが、座席表記載のとおりとし、省略させていただきます。</p> <p>それでは、本日の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> <p>おはようございます。今日は3つの議案と審議会終了後に報告の案件がありますのでよろしくお願いいたします。では、次第に沿って進めさせていただきます。議第1号東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について、事務局から説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>私より議第1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> <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。</p> <p>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>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、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、500㎡から300㎡に引き下げております。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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年を経過した時、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。</p>

	<p>それでは、本案件についてご説明いたします。</p> <p>まず対象は、三ツ島2丁目地内の「三ツ島-11」の1箇所になります。</p> <p>次に、対象地区の新旧対照表になります。</p> <p>三ツ島-11は、生産緑地法第10条第2項に基づく買取申出により、区域変更となり、面積約0.74haが約0.23haへ変更となります。</p> <p>市内全体の生産緑地地区につきましては、地区数65地区、面積が約14.32haから約13.81ha変更するものであります。</p> <p>次に、地区の廃止となる三ツ島-11についてご説明いたします。</p> <p>こちらの地区は、土地所有者から令和4年6月12日付けで、法第10条第2項に基づく買取申出があり、庁内各部局へ照会したところ、買取希望がなく、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んでした。</p> <p>以上の手続きを経まして、令和5年9月11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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>大阪府協議において、令和6年10月24日に異議無しとの回答を得ております。</p> <p>そして、本日の審議会でご承認をいただきましたら、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>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございました。生産緑地の案件ですけど、ご質問、ご意見あればお受けしたいと思いますが、ご発言に際してはいつものお願いですけれども、議事録作成の都合上、挙手をいただいてお名前述べていただいて一問一答形式で進めたいと思いますので、よろしく願います。</p> <p>では、ご質問、ご意見をお受けしたいと思います。いかがでしょうか。</p>
<p>委員</p>	<p>昨年度も同様の案件の時に、もうすでに建物が建設された案件で、この審議会では何を審議するのかというような議論があって、それは手続き上で仕方のないということだったんですけれども、資料の5ページに買取申出の要件があると記載されていますが、買取申出をされた時にこの要件は当てはまらなければ審議会に議案として出てこないと思いますが、そういう案件があったのかどうか説明をしていただければと思います。</p>
<p>事務局</p>	<p>買取申出の相談は窓口等ではありますが、要件に該当せず買取申出に至ら</p>

委員	<p>なかった案件は年に数件あります。</p> <p>今回の案件は、買取申出を受け付けて手続きを経て議案となっていますが、要件を満たさず買取申出ができなかったのがどのくらいあるのかお聞きしたかったのですが、要件を見るとなかなか厳しいのではないかと思います。今後、生産緑地の案件の説明の際に買取申出に至らなかった案件について補足の説明という形でして頂ければと思います。</p>
会長	<p>今のご意見ありました件ですが、審議会の資料は公表されていくこととなりますので、どの程度報告できるかについてはご検討いただき、今後、可能な範囲で買取申出の状況などについて説明いただければと思います 他はいかがでしょうか。</p>
委員	<p>確認ですけれども資料の 8 ページに他の農業従事者への斡旋とありますが、斡旋についてはどのように周知されているのでしょうか。</p>
事務局	<p>斡旋については、農業委員会を通じてホームページ等で周知していただいています。</p>
会長	<p>はい、ありがとうございます。他にいかがでしょうか。 ないようですので、お諮りすることになっておりますので、議第 1 号東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について原案通り承認することについてご意見ございませんでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">（「異議なし」の声）</p>
会長	<p>意義がないようなので承認といたします。次の議題に移りたいと思います。次の議題は関連しておりますので、一括して進めたいと思います。第 2 号東部大阪都市計画地区計画の変更について、第 3 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から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>私より、議第 2 号「東部大阪都市計画地区計画（幸福東地区）の変更」及び議第 3 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>はじめに、幸福町・垣内町地区のまちづくりについて概要を説明いたします。</p>

現在、密集市街地の改善を目的とした、住宅市街地総合整備事業と、宅地等の整形化などの換地手法を持つ、土地区画整理事業との合併施行を実施し、公民連携によるまちづくり事業として取り組んでいるところでございます。

令和元年度には、地権者からなる土地区画整理準備組合が設立され、翌年の令和2年4月に組合設立認可、同年12月に仮換地指定が行われており、現在、事業中であります。

現在の土地利用状況については、まちづくり用地として、民間事業者の技術やアイデア等を活用し、本市の上位計画を踏まえ、エリアの価値を高めるとともに、本市の魅力アップを先導するまちづくりを進めるため、民間事業者が市有地を取得し、タワーマンションを建設中であります。

また、生涯学習複合施設については、本地区のランドマークとしての役割を持ち、多くの市民が自主的・創造的な文化・学習活動など、多様な活動を通じて、地域コミュニティの活性化を図る場として現在、工事着工しております。

また、道路整備工事については令和3年度より着工し、令和4年度にまちづくりに伴う都市計画決定・変更をおこなっております。

令和6年度は今回ご審議いただきます地区計画と高度利用地区の変更、また、交通広場、交流広場の設計着手を行い、令和7年度には生涯学習施設、令和8年度にはタワーマンションが竣工予定となっております。

それでは、本案件についてご説明いたします。

まず、議第2号の地区計画の変更内容についてご説明いたします。

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等からみて、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、開発及び保全するための計画であり、用途地域等で広く大きなエリアで、比較的多数の建築用途を定めていたものについて、地区計画で制限することにより、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、制限をするものです。

本地区は、令和4年度に幸福東地区地区計画として、面積約3.1haで都市計画決定されており、地区計画の目標・土地利用の方針については、「土地区画整理事業による公共施設整備などの維持・保全と併せて、駅前の立地条件を生かし、適正な土地利用を促すとともに、賑わいのある中心拠点に相応しい都市空間・都市機能の実現を図る」としてあります。

次に地区施設の整備の方針としては、土地区画整理事業により整備される、区画道路及び交流広場の機能・環境が損なわれないよう維持・保全を図る。地区周辺と地区内との回遊性を向上させるとともに、安全で快適な

歩行空間を確保させるため、多目的通路を整備する。住民や来訪者が憩い、イベントなど多様な催しが実施可能な交流広場及び、多目的広場を整備するとしています。

今回の変更内容につきましては、更なる回遊性の向上を図るため、地区施設として安全で快適な多目的通路を追加するものです。

変更内容については、地区施設 8 の紅白のボーダー部分で幅員 3 m、延長約 146m の多目的通路で、既存の多目的通路とつなぐことにより、古川橋駅まで歩行空間が確保でき、地区内の更なる回遊性の向上を図ることができます。

次に、議第 3 号の高度利用地区の変更について説明します。

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になり、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。

本地区については、令和 4 年度に都市計画決定され、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図にあります表の通りでございます。

A 地区は、まちづくり用地におけるタワーマンション等、土地の高度利用を図る。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るとしています。

今回の変更箇所としては、2 点ございます。

1 点目としては、古川橋駅北 C 地区に隣接する土地を含めた一体的な土地利用の方向性等が決まったことから、変更後の赤丸で囲った箇所を区域に追加します。

2 点目としては、容積率の最高限度の緩和についてです。

現在、一定の要件を満たした場合に容積率の最高限度の緩和について規定しています。内容については、広場等の有効な空地の面積の合計が敷地面積の 10% 以上確保される場合、容積率の最高限度は 100% を加えた数値とすることができます。

また、建築物の一部において、屋内型の広場スペース、集会所、若しくは交流機能の用に供する部分を 200 m² 以上備えた建築物を建築する場合は、50% を加えることができるとしています。

これらの緩和要件について、変更前は古川橋駅北 A 地区のみに適用していましたが、古川橋駅北 C 地区においても、高度利用を図っていく方針で

	<p>あるため適用するものです。</p> <p>最後に本案件における都市計画の変更までの流れについてご説明いたします。</p> <p>まず、令和6年6月23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ました。</p> <p>次に、7月3日から16日まで地区計画の原案について、都市計画法第16条および門真市まちづくり基本条例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>公聴会については、公述の申出が無かったため、開催いたしませんでした。</p> <p>次に、9月13日から27日まで地区計画及び高度利用地区それぞれの都市計画案について、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。意見書の提出はありませんでした。</p> <p>本日の審議会でご承認をいただきましたら、12月に都市計画の変更の告示を行う予定としています。</p> <p>以上で説明を終わります。</p>
会長	<p>ご質問、ご意見あればお受けしたいと思います。いかがですか。</p>
委員	<p>多目的通路という説明がありましたが、具体的にどういう通路になると想定されているか、されているのであれば、説明していただければと思います。</p>
事務局	<p>多目的通路については、歩行空間を確保するとしており、どういう通路になるかは、現在協議を進めているところでございます。例えば、交流広場の通路については、雨をしのぐための屋根を通路に設置することなどについて、検討しています。民間の通路については、建物からひさしで雨をしのぐことなどを検討されています。</p>
委員	<p>通路ですけれども、これは市道になりますか。また管理は組合の方々がするような想定でしょうか。</p>
事務局	<p>通路の管理についてですが、交流広場の通路は市が管理し、その他の部分については、民間で管理することになります。</p>
委員	<p>交流広場の通路は屋根を設置して雨がしのげるようして、民間の通路は、</p>

事務局	<p>どうなるかわからないけども建物からひさしで雨がしのげるということのを伺いましたが、それぞれが整備し管理をするということですか。</p>
委員	<p>はい。</p> <p>確か一昨年くらいに、門真市の土地を売却するにあたっていろんな提案をしてもらって売却先を決め、タワーマンションの建築について決定をされたという経過があつて、当初は 567 戸の建築される予定が、この容積率の緩和によって当初予定より 80 戸ぐらい増えた経緯があります。ただ、戸数は増えたけども、1 戸あたりの面積っていうのが減っています。門真市は良質な住宅の供給ということで進めているにもかかわらず、何か逆行するようなことをしているのではないかと感じていまして、また、容積率が高くなるということで周辺への圧迫感っていうのが心配で、当時、同僚の委員がこの案件については反対した経緯があります。そのような経緯も踏まえ、このC地区がどういう土地利用を想定しているのか、既に計画があるのか、門真市が高度利用してほしいという風な思いがあつてなのか、その辺を確認しておきたいと思います。</p>
事務局	<p>今、土地利用については相談を受けている状態ですが、正式な開発の手続きだとか、建築確認申請はこれからになります。</p>
委員	<p>相談の中で容積率を 150% 上乗せされるっていうことなので、高度利用を図ることを想定されるので変更しようということですか。</p>
事務局	<p>土地利用の方向性が、高度利用を図っていくという方針なので、今回、都市計画変更をするものであります。</p>
委員	<p>交流広場部分の通路部分ですけども、幸福南北線に沿う形で計画されていて道路と並行するよう形で、続いているのかと想定しますが、通路については、府道までつながっているのですか。</p>
事務局	<p>府道まで接続する予定でございます。</p>
委員	<p>わかりました。ありがとうございます。</p>
委員	<p>そもそも地域からの要望ないしは開発事業者からの要望があつて、多目</p>

事務局	<p>的通路を作る必要性が生じているということでしょうか。</p> <p>この地区計画は当初決定時にも説明させていただきましたが、都市計画の提案制度を使って都市計画決定されました。提案者である土地区画整理組合が通路を必要と考えていますので地元からの発案ということにはなりません。</p>
委員	<p>当初の計画が作られた時点ではなかったけれども、今回この計画を変更するに至った背景を教えてください。</p>
事務局	<p>まず、当時C地区の土地利用は定まっていなかったのですが、現在、協議を重ねている段階で概ね土地利用の方向性が決まり、通路の位置についても決まったということなので、今回新たに地区施設として位置付けるということでございます。</p>
委員	<p>C地区については、通路の位置がなかなか定まらない状態だったところが明確になってきたので、それに応じて必要な場所へ通路を位置付けるということ、また、3号議案とも連動していて、建築する建物をどういう風にしたいのかということが見えてきたので、高度利用についても変更するということですね。それと確認したいのですが、交流広場にこの多目的通路を位置付けなければならない理由を教えてくださいと思います。交流広場なので、地区施設に位置付けなくても通路の役割として担えるような気がしますが。</p>
事務局	<p>交流広場の通路については、屋根の設置を検討しているので地区施設に位置付けています。</p>
委員	<p>道路等に沿った形で3mの通路を位置付けると歩行者専用道路などに沿って歩道形態通路が3mできるということですけどどのようなイメージをされているのですか。</p>
事務局	<p>交流広場の基本設計をしている段階で検討中であり、具体的に申し上げることができません。</p> <p>この通路を地区施設に位置付ける理由の一つに、道路上には屋根を設置することが原則できませんので、地区計画で地区施設である通路に位置付けることによって、可能になるという考えでございます。</p>

委員	<p>イメージした時に商店街が屋根なしでその横にタワーマンションまで屋根付きの通路があるというイメージですよね。イメージした時にすごく違和感があるのと同時に主にはタワーマンションへの雨に濡れないための通路なのではないかと思います。多目的広場に行くと言ってもそこまでないし、もう明らかにタワーマンションへの屋根だと考えてしまいます。そのあたりはどう考えていますか。</p>
事務局	<p>まず、基本的には地区内の回遊性を高めるために、通路を設置します。また、タワーマンション用地に整備される不特定多数の利用が想定される多目的広場へ行くためでもあります。</p> <p>約 2,000 m²という大きな広場ができますので、その部分も含めて不特定多数の方に利用してもらうための通路指定というのもあります。</p>
委員	<p>今回、地区施設として定義される多目的通路については、生涯学習複合施設にもアクセスできるという理解でよろしいでしょうか。当然、タワーマンションの人たちにもアクセスができますけれども、多目的広場にもアクセスできる通路ということですね。</p>
事務局	<p>はい。</p>
委員	<p>C地区の範囲が広がっていますが、この部分は地区計画区域なのか、また、区域が広がった理由を教えてください。</p>
事務局	<p>地区計画の区域には入っています。</p> <p>今回 C地区の土地所有者が土地売買をされて取得したことで、土地利用の範囲が広がり区域を変更するものです。</p>
委員	<p>通路を整備することで交流広場の一部が三角地となり土地利用が難しくなるのではないかと思います。どのようなイメージをされているのですか。</p>
事務局	<p>今、検討中ではありますが分断されないように一体となった交流広場の検討を進めたいと考えています。</p>
会長	<p>質問がないようですので、お諮りしたいと思います。</p>

委員	その前に意見よろしいでしょうか。
会長	どうぞ
委員	<p>そもそも問題意識とすれば、今建設が進んでいるタワーマンションに対する地区施設なのかなという思いが拭えないのが1点と、タワーマンションが建設されていますけれども、これは案件とは直接関係ないですが、容積率が上がることによって1戸あたりの面積が増えて、質の高い住宅が建つということではなくて、戸数を増やして逆に1戸あたりの面積が狭くなるという風な方向に今向かっています。ですので、この一連の計画も含めて本当に質の高い住宅タワーマンションという風なことを本当に目指しているのか、すごく疑問であります。それと合わせて議会でも議論していますけれども、この建物の建設費に対して市が約45億円の助成金を出す予定で、うち1/2は国の補助金で制度要綱に基づいて出すということですが、これは税金で半分は交付税措置がないなかで、本当に20数億円の税金を出す必要があるのかということが議会で議論があります。そういったことと関連付けて、この地区施設っていうのが他の人も使えると言いながらどうなのかなっていうような疑問があるのと同時に議第3号のC地区においても内容によっては容積率を高くすることができるということも、A地区と同様になるということが懸念されますので、採決の前に意見しておきます。</p>
会長	<p>反対の意見がありますので、採決を行いたいと思います。審議会条例第6条第3項により採決を行います。賛成、反対それぞれ挙手をお願いします。</p> <p>議第2号、3号につきまして原案通りに承認することに賛成する委員は挙手をお願いします。</p> <p style="text-align: center;">(賛成挙手多数)</p> <p>賛成多数ですので、議第2号、3号については原案の通り承認することに決定いたします。</p> <p>反対のご意見自体も議事録を整えて、記録して頂ければと思います。また私からコメントですけど、色々と検討中ではあると思うんですけど、今日の議案の内容がなかなか分かりづらかったので、図面では難しいかもしれませんが、イメージスケッチなど、もう少し分かりやすい資料をご用意</p>

司会	<p>意いただけると、私たちとしてもありがたかったかなというのを一つご意見です。では、予定されていた審議案件については以上となります。</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。それでは、進行を事務局にお返しします。</p> <p>佐久間会長、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。今後、所定の都市計画手続きを進めさせていただきます。</p> <p>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。これをもちまして、令和6年度第1回門真市都市計画審議会を閉会とさせていただきます。ありがとうございました。</p>
----	--