

令和2年度第3回門真市都市計画審議会議事録

日時：令和3年2月8日（月）13時00分から13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11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、池田委員、大倉委員、亀井委員、坂本委員、池邨委員、野口委員（※分野別、50音順）

※野口委員は途中出席

（事務局）11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、岡係員、砂川係員

地域整備課 長光課長、見通参事、浦課長補佐

議題案件：

議第9号 東部大阪都市計画用途地域の変更について（付議）

司会	【開会】 ・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
会長	それでは、始めたいと思います。皆様よろしくお願ひいたします。議事次第に基づきまして、進めさせていただきます。審議案件、議第9号「東部大阪都市計画用途地域の変更について」事務局より説明をお願ひしたいと思います。よろしくお願ひします。
事務局	議第9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。失礼いたしますが、着座にて説明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ページをお願いします。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。東部大阪都市計画用途地域の変更について付議されたものであります。 次に2ページをお願いします。本案件に係る計画書でございます。用途地域のうち、第二種住居地域及び準工業地域の一部を近隣商業地域に変更するものであります。 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。 「幸福東地区は京阪電鉄古川橋駅北側に位置し、本地区において土地区画

整理事業と住宅市街地総合整備事業の合併施行が予定されており、中心拠点として商業施設や公共施設などの都市機能の集積を図ることで本市の顔にふさわしいまちづくりを実現するため、用途地域を変更しようとするものです。西三荘駅北地区は上位計画において地域拠点としての賑わいを確保し、商業機能を誘導すると位置付けていることから、駅前にふさわしい商業系の土地利用の促進を図るため、用途地域を変更しようとするものです。」

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。本案件については、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、議第9号「東部大阪都市計画用途地域の変更について」及び前の画面をご覧ください。

始めに、用途地域の概要について説明させていただきます。用途地域とは、建築物の用途や建蔽率等の規制を通して、建物の混在による市街地環境の悪化を防止し、地域の実情にあ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。住宅地・商業地・工業地など市街地の大枠としての土地利用を定め、建てられる建物の種類が決められます。

用途地域は13種類で構成され、大きく住居系、商業系、工業系の3つに区分されております。住居系の用途地域の8種類につきましては、主に住居の環境を保護するために定められる地域であるため、店舗や工場、風俗施設等が用途や規模によって規制されることとなります。商業系の用途地域の2種類につきましては、主に商業その他の業務の利便性を増進するために定められる地域のため、工場や倉庫などが用途や規模によって規制されます。工業系の用途地域の3種類につきましては、主に工業の利便性を増進するために定められる地域のため、住居や学校、病院などが用途や規模によって規制されます。

次に、用途地域内の建築物の主な用途制限でございます。用途地域ごとに、それぞれの目的に応じて、店舗や事務所、ホテル・旅館、遊戯施設・風俗施設、公共施設・学校、工場・倉庫などの建てられる建物の種類や規模が、建築基準法で定められています。地域の現状や目指すべき土地利用の方向性を考え、土地利用に応じた環境の確保が図られるようになっております。

また、建物の用途の制限だけではなく、限度となる容積率や建蔽率なども指定されております。容積率は敷地面積に対する建築物の各階の床面積の合計（延床面積）の割合を示しており、建蔽率は敷地面積に対する建築物が占める面積（建築面積）の割合を示しております。大阪府において「用途地域

の指定のガイドライン」が作成されており、用途地域ごとに基本となる容積率と建蔽率が定められております。住居系は容積率 200 パーセント、建蔽率 60 パーセント程度を基本としております。近隣商業地域においては、容積率 300 パーセント、建蔽率 80 パーセントを基本としており、商業機能などが集積しやすくなります。

また、道路や隣地に係る採光や通風などを保護するため、用途地域に応じて敷地境界から一定の勾配で建物の高さが制限されます。さらに、住居系の用途地域においては、日当りを確保するために、大阪府条例が定められており、建物が隣地に落とす日影の時間が制限されます。

本市における用途地域の概要でございます。駅周辺を中心に商業系、幹線道路沿道や工場が多く立地している地域を中心に工業系、住宅が多く立地している地域を中心に住居系を指定するなど、地域の実情や環境に応じた用途を指定しております。

こちらは、門真市における各用途地域の占める割合でございます。住居系が 56.3 パーセント、商業系が 6.1 パーセント、工業系が 37.6 パーセントとなっております。

次に、今回の用途地域の変更箇所でございます。用途地域を変更する箇所は、幸福東地区と西三荘駅北地区の 2 地区となります。

地区の概要でございます。本市の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」において、幸福東地区は中心拠点に位置づけられており、西三荘駅北地区は地域生活拠点に位置づけられております。中心拠点に位置づけられている幸福東地区につきましては、本市の玄関口にふさわしい商業・業務、その他生活サービス、住居機能などの都市機能の集積を図る地区としております。地域生活拠点に位置づけられている西三荘駅北地区につきましては、日常購買、その他生活サービスや住居機能などの集積を図る地区としております。

次に、両地区の用途地域変更の内容でございます。まず、幸福東地区の用途地域の変更内容について説明させていただきます。画面、向かって左側が変更前、右側が変更後となっております。赤色で囲っている面積約 1.6 ヘクタールが変更箇所でございます。当該地区は、旧第一中学校が立地していたことから、住居系の用途地域を指定しております。変更前の用途地域は、第二種住居地域、建蔽率 60 パーセント、容積率 200 パーセントとなっており、変更後は用途地域を、近隣商業地域、建蔽率を 80 パーセント、容積率を 300 パーセントとするものがございます。変更理由といたしましては、旧第一中学校を含む幸福東地区では、土地区画整理事業と住宅市街地総合整備事業の合併施行を実施しており、中心拠点として商業施設や公共施設などの都市機

能の集積を図ることで、本市の顔にふさわしいまちづくりを実現するため、用途地域を変更するものです。

地区の土地利用の現況でございます。中学校は除却済であり、地区周辺は、南側が駅前、西・北側に商店街があったことから商業業務地となっております。用途地域の変更により、既存不適格となる建物はございません。

こちらは現況写真でございます。①は区域の北西から東を撮影しており、②は区域の南から北を撮影しております。学校は除却され、現在、埋蔵文化財調査が行われております。

次に、西三荘駅北地区の用途地域の変更についてであります。画面、向かって左側が変更前、右側が変更後となっております。青色で囲っている面積約1.3ヘクタールが変更箇所でございます。当該地区は、昭和42年の用途地域指定時にパナソニックの工場が建てられていたことから、工場の操業環境の保全を図るため、準工業地域に指定しております。変更前の用途地域は、準工業地域、建蔽率60パーセント、容積率200パーセントとなっております。変更後は用途地域を、近隣商業地域、建蔽率を80パーセント、容積率を300パーセントとするものでございます。変更理由といたしましては、西三荘駅周辺は上位計画である「門真市都市計画マスタープラン」及び「門真市立地適正化計画」において、地域生活拠点としての賑わいを確保し、商業機能を誘導すると位置づけられていることから、周辺の用途地域と一体となり駅前にふさわしい商業系の土地利用の促進を図るため、用途地域を変更するものです。

地区の土地利用の現況でございます。パナソニックの用地につきましては、現在建物の除却が進められ、地区内には一部住宅が立地しております。用途地域の変更により、既存不適格となる建物はございません。西三荘駅から門真市駅までの鉄道沿道は商業系の立地が多くなっており、昨年11月には、守口市域ではありますが、西三荘駅南側に商業施設トモーニがオープンしております。

こちらは現況写真でございます。①は区域の南東から西を撮影しており、②は区域の北西から東を撮影しております。

次に、用途地域の変更に係る建築物の主な用途制限でございます。幸福東地区は、第二種住居地域から近隣商業地域に変更となり、西三荘駅北地区は、準工業地域から同じく近隣商業地域に変更となります。用途地域の変更に伴い、建てられる用途、建物の規模等が変わります。

まず、幸福東地区についてであります。変更前の用途地域は、第二種住居地域であり、住宅のほか、3,000平方メートルまでの店舗、作業場が50平方メートルまでの工場などの建築が可能となっております。変更後の用途地

	<p>域では、床面積が 10,000 平方メートルを超える大規模店舗や、劇場、映画館、演芸場、ナイトクラブ、倉庫業を営む倉庫、危険性や環境を悪化させる恐れのない作業場の床面積が 150 平方メートル以下の工場などが建築できるようになります。商業系の施設が誘致でき、本市の顔にふさわしい賑わいのあるまちづくりを促進するものであります。</p> <p>次に、西三荘駅北地区についてであります。変更前の用途地域は、準工業地域であり、住宅、店舗、事務所、工場や倉庫など、幅広い用途での建築が可能となっております。変更後の用途地域では、住宅、店舗、事務所などについて変更はございませんが、キャバレー、危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場や、火薬・石油類・ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が多い施設などが建築できないようになります。これにより駅前にふさわしい商業系の土地利用を促進するものであります。</p> <p>最後に、都市計画手続きのスケジュールでございます。令和 2 年 10 月に住民説明会を開催いたしました。同年 11 月に公聴会の開催を予定しておりましたが、公述の申出がないため、開催しておりません。本年 1 月 5 日から 19 日まで都市計画法第 17 条に基づく都市計画案の縦覧及び意見書の募集を行いました。意見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、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 9 号「東部大阪都市計画用途地域の変更について」の説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。</p>
会長	<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。審議等にあたりましては、いつものように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、お名前を述べられてから、ご発言いただきますようお願い申し上げます。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できればと思います。それでは、ご質問・ご意見のある方はよろしくお願いいたします。</p>
委員	<p>地元説明会では何か意見等は出たのでしょうか。もし出たのであれば、内容をお聞かせください。</p>
会長	<p>事務局よろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>説明会では、用途地域を変更することに対するメリット・デメリットや固定資産税について質問がございました。</p>

委員	固定資産税は上がるのですか。
事務局	用途地域を変更することによって、ただちに固定資産税が変わってくるのかという趣旨でご質問いただきました。用途地域が変わったことによって、固定資産税が上がる又は下がるといったことはありませんとお伝えしています。
会長	今のようなお答えでよろしいですか。はい、ありがとうございます。他にございませんでしょうか。
委員	参考までに教えていただきたいのですが、今回の2地区の面積はどれくらいでしょうか。
事務局	幸福東地区は約1.6ヘクタール、西三荘駅北地区が1.3ヘクタールほどになります。
会長	ありがとうございます、よろしいでしょうか。他にございませんでしょうか。
委員	この2地区の後者の方、西三荘駅北地区についてですが、ここに、従業員の福祉を運用しているパナソニックの共済会というものがありません。現在は、ご紹介がありましたトモーニの中に移設しております。昔、西三荘は、パナソニックの社員が非常に多く通勤していて、朝の通勤時には、住民の皆さんにご迷惑をかけていたのではないかなと思います。時々苦情があり、会社として従業員に指導し、通勤の整理をしっかりと行うようご意見をいただいて、対応をしておりました。 最近ではコロナの影響もあり、いわゆるテレワークが進んでいます。工場もなくなってきていますので、西三荘駅を使う人が少なくなり、周辺の商業施設が非常に寂しくなっています。一住民としての感想ですが、これを機に、また賑わいが戻ったらうれしいかなと思います。パナソニックの幸之助氏の歴史館が近くにあり、トモーニも守口だけではなく、門真の方にも開放して、オープンスペースでお食事も出来るような施設になっております。門真、守口が賑わっていただけたらと個人的にも思っていましたので、こういう対応をしていただけてよかったですと思います。
会長	ありがとうございます。一緒になることでより賑わえばいいかと思いま

	<p>す。他にいかがでしょうか。よろしいですか。</p> <p>それでは、ご意見ないようですので、お諮りいたしたいと思います。今回の議第9号「東部大阪都市計画用途地域の変更について」、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。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>今回はこの1件ですので、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。それでは、進行を事務局にお返しします。</p>
事務局	<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。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>これで令和2年度第3回門真市都市計画審議会を終了いたします。</p>