

**令和6年度第2回門真市都市計画公聴会の  
公述人の意見に対する門真市の考え方**

公聴会において公述人から述べられた意見のうち、今回決定及び変更しようとする都市計画に関するものに対する門真市の考え方は、次のとおりです。

公述人	都市計画案に係る意見の概要	意見に対する門真市の考え方
A	<p>●今回提案されている北島西・北地区の市街化区域編入に伴う関連都市計画案ですが、示されている地域が北島西・北、千石西・東町、三ツ島と3地域にも及び、それぞれが市南西部の将来のまちづくりにとって極めて重要であるのに、地域名すら示さず関連都市計画案で一括りにし、まともに市民の目に触れさせず進める市民軽視の名称は納得できないし、3つ別々に都市計画審議をすべきです。少なくとも、今からでも3地区名を示した名称に改めるべきです。</p>	<p>●「北島西・北地区の市街化区域編入に伴う関連都市計画（案）について」は説明会にてお示しした資料の表題であり、都市計画の案については、北島西・北地区の市街化区域編入に伴って決定及び変更されるものであります。</p> <p>今後予定されている、都市計画法第17条に規定する都市計画の案の縦覧の際には、法令に基づき都市計画の種類のほか、都市計画を定める土地の区域（町丁目単位）等を公告し縦覧に供します。</p> <p>また、門真市都市計画審議会においては都市計画の種類ごとに付議し、審議されることとなります。</p>
	<p>●北島西地区の市街化区域編入についてです。第二京阪道路ができるまでの北島市街化調整区域は、低湿地帯に広がる水田と蓮田、水路、灌木と沼池、まさに門真の原風景そのものでした。ところが、第二京阪道路完成後、道路の東側は、コンクリートの塊のような巨大な物流倉庫群に変わってしまいました。そして今度は、西側を新たな産業ものづくり企業誘導ゾーンにする計画です。物流機能や市内ものづくり機能を全否定するつもりはありませんし、今回の提案の中に農地ゾーンとして事業区域北東部の既存の水路沿いに配置し、門真の原風景を維持・保全とあります。しかし、これでは原風景が現状の10%どころか、北島西・北区域に数%残るかどうかになってしまいます。北島西地区にある、現在シルバー人材センターのみなさんが市の所有する荒地地となった耕地を蓮田に還元していただいた場所を中心に地権者任せでなく、行政が原風景とレンコンを保存する立場から、農業公園をつくり、市民も巻き込んだレンコン栽培の世代継承、レンコンに関する</p>	<p>●門真市都市計画マスタープランにおいて、北島西・北地区については、農地の保全に配慮しつつ、土地区画整理事業等により農地と宅地をそれぞれ集約する等、土地利用の混在を防止し、市街化区域への編入に努めるとしておりますので、地権者等の意向を踏まえた上で、農地等の土地利用を希望される地権者につきましては、集約、再配置するなど、生産緑地として農地の保全に努めてまいりたいと考えております。</p>

	<p>資料館など門真の原風景の保存を市として積極的に取り組むべきです。</p>	
	<p>●北島北地区の市街化区域編入についてです。現在の市民プラザの用地を軸とした賑わい交流施設用地の施設配置は、スポーツ関連機能、コミュニティ機能とありますが、市民プラザの生涯学習施設は、移転すべきではありません。なぜかという、163号線以南の市民にとっては、ちょうど真ん中あたりに位置しているからです。三ツ島の水桜小学校、旧砂子小学校跡地は、大東市との境界に近く位置しています。誰もが利用しやすい位置であることが求められる施設を財政的視点だけで一方的に移転すべきではありません。施設配置想定で、スタジアム・アリーナ・プールまではいいですが、スポーツショップなどは必要ありません。アリーナとプールは、併設すればどうでしょうか。それと民間丸投げはあきません。民間事業施設は、採算が合わないと撤退します。門真市立体育館のトレーニング室は、隣接する大手スポーツ関連事業者の施設を利用することを前提に整備されました。ところが隣接していた事業者が撤退してしまいました。結果、市民から今、市民体育館のトレーニング室の充実を求める声が私のもとにも寄せられています。スポーツショップなどの設置は必要ありません。先の話とも関連しますが、採算が合わないと企業は撤退します。撤退後、未来永劫、スポーツ関連ショップが入店する保証などどこにもありません。市民の財産である市民プラザの用地は、売却せず借地にすべきです。</p>	<p>●生涯学習施設については、門真市公共施設再編計画において、令和8年度に旧砂子小学校、旧脇田小学校、第四中学校が再編・統合され義務教育学校が開校することに伴い、生涯学習センター・青少年活動センター等がある市民プラザや南部市民センターなどの機能を、現水桜小学校跡地に集約化することとしております。</p> <p>また、民間施設等の土地利用計画や機能については、今後門真市北島西・北周辺土地区画整理準備組合（以下、「準備組合」という。）において業務代行予定者や地権者等と協議をした上で決定されるものであります。</p>
	<p>●門真団地建替え事業に伴う、余剰地活用として子育て世帯定住促進防災公園等整備ゾーンについて4点述べます。</p> <p>1点目は、住宅サービス機能ゾーンとなっている余剰地①の千石東町に、住民が避難できる一定規模の公園が欲しいです。現在、門真市内で災害時の一時避難地は学校や2,000㎡以上の中規模公園などですが、千石東町だけ民間スーパーの駐車場です。同施設の地権</p>	<p>●業務代行予定者の提案では、子育て世帯定住促進防災公園等整備ゾーンにて、防災公園用地を設けることとなっております。</p> <p>なお、土地利用計画や機能については、今後準備組合において業務代行予定者や地権者等と協議をした上で決定されるものであります。</p> <p>また、騒音や大気汚染等の環境対策や道路交通計画については、今後土地利用計画が具</p>

<p>者や事業者の好意で利用させていただいているのはありがたいのですが、駐車場は、災害時であっても車の出入りがあります。一時避難地の安全確保として適切でしょうか。また、千石東町からこれから建てられる水桜小学校、旧脇田小学校に避難する場合、避難経路が狭く危険です。今回の提案で、千石西町側に余剰地②防災機能とありますが、千石東町と千石西町との境界は道路幅員 32m、4車線の第二外環状都市計画道路寝屋川大東線の計画が示されており、これまた避難経路として適切ではありません。ぜひ余剰地①に 2,000 m<sup>2</sup>以上の中規模公園をつくることを求めます。</p> <p>2点目に、防災機能エリアについてです。この防災機能エリアは、周辺地域住民にとってだけでなく、市内で大規模な災害が発生した場合、国道 163 号以南地域の救出救助活動拠点になります。しっかりと役割を果たせることを求めると同時に、平時は、地域の子どもさんから高齢者まで各世代が憩える場になることを願っています。施設配置として、グラウンド、テニス、体育館とあります。門真市公共施設再編計画の検討項目として、門真市立テニスコート青少年運動広場管理棟について、44.5%の縮小検討、総合判定移転、集約、民営化とありますが、市立テニスコートの5面は予約するのも大変で、土日祝祭日は抽選で一苦勞する状況です。テニスコートを増やすことを求めます。現在の三ツ島のテニスコート部分は売却しその財源を余剰地②に活用、青少年運動広場は残すこと併せて求めておきます。体育館については、にぎわい交流拠点形成ゾーンにアリーナを配置するならば必要ないと考えます。</p> <p>3点目に、余剰地③の用途を近隣商業地域にすることについてです。同地域に隣接する三ツ島4丁目・6丁目は買い物不便地域であることから、できるだけ西側に誘致して欲しいと思います。</p> <p>4点目に、大阪府の都市計画道路寝屋川大</p>	<p>体化された際に、準備組合において、道路管理者や警察など関係機関と協議を行い決定されていくものであります。</p>
--	---

<p>東線の整備概要に国道1号と第二京阪道路を接続することにより、広域的な幹線道路ネットワークの形成とあります。同道路による地域分断、地域の環境に与える影響が心配です。大阪から公害をなくす会が2021年に実施したソラダス2021の結果で、門真市も中央環状線沿線は高い数値を示し、第二京阪道路沿線交差点部分は、高濃度の二酸化窒素を検出しています。将来、都市計画道路寝屋川大東線の延伸計画が進み自動車の通行量が増加することは間違いありません。そうすると、騒音や大気質の悪化による健康被害が道路沿線住民だけでなく、広範囲に広がると考えます。防音壁などの騒音対策、緑地帯の十分な確保、歩行者の安全対策など、しっかりとした対策を求めておきます。</p>	
<p>●三ツ島6丁目地区を現在の第一種中高層住居専用地域から第二種住居地域への用途変更についてです。変更理由に、公共施設再編などに向け、廃校となる水桜・旧砂子小学校跡地にて有効な土地利用の促進を図るためとあります。門真市公共施設再編計画による近隣公共施設機能の集約化、具体的には、市民プラザの生涯学習センター図書館分室などや南部市民センターを移転させるものです。私は移転そのものに反対です。もし仮に、移転するのに、何も用途地域変更の必要はありません。なぜ変更か、それはグラウンド部分を売却することが前提としか考えられません。三ツ島6丁目住民にとっては、災害発生時の避難場所が無くなることを意味します。また、第一種中高層住居専用地域と第二種住居地域との違いですが、近隣住民にとって現在の静かな住環境から騒音や人通りが増えるなど、住環境の悪化が危惧されます。以上のことから、用途変更は納得できません。</p>	<p>●門真市公共施設再編計画において、令和8年度に旧砂子小学校、旧脇田小学校、第四中学校が再編・統合され義務教育学校が開校することに伴い、生涯学習センター・青少年活動センター等がある市民プラザや南部市民センターなどの機能を、現水桜小学校跡地に集約化することとしております。今回の用途地域変更については、第二種住居地域に変更することにより、それらの機能を持つ建物を建てられる又は用途変更できるようにするために行うものです。</p>
<p>●三ツ島6丁目一団地の住宅施設の変更ですが、この変更については、市営三ツ島住宅の縮小や廃止などの可能性を危惧します。建築基準法第86条第1項等の規定に基づく一団地認定は、令和5年6月国土交通省住宅局</p>	<p>●今回の都市計画変更については、都市計画法第11条第1項第8号に規定する一団地の住宅施設の都市計画を廃止するものであり、市営三ツ島住宅が縮小や廃止されるものではありません。</p>

<p>市街地建築課が示した一団地の総合的設計制度等の解説で、一団地認定の活用ケースとして、一団地認定については一団の土地の区域に建てられる一又は二以上の建築物の新築、建替、増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替えをする場合に活用することが可能などとありました。私は、移転というところが気になりました。先ほど、千石西町の余剰地③の用途を近隣商業地域にすることについて述べました。一般的に食品スーパーなどの商圈、後背地は徒歩10分圏内にどれだけの方が住んでいるかが重要とされています。市として商業施設を誘致するためにも、後背地にあたる市営三ツ島住宅の縮小や廃止ではなく、他の自治体で実施されている裁量階層の対象範囲見直し、収入基準を引き上げるなど住宅の世代構成の多様化をすすめる独自条例を策定してはどうでしょうか。そうすれば、若い世代から働き盛りのみなさんを含め、定住促進に繋がるのではないのでしょうか。</p>	<p>なお、今回の都市計画変更は建築基準法第86条に規定する一団地認定とは関係ありません。</p>
<p>●水桜小学校跡地への近隣公共施設機能の移設に伴う周辺地域への交通等の影響について危惧します。近隣住民の生活環境の悪化・歩行者への安全対策など特段の配慮が必要と考えます。</p>	<p>●道路交通計画については、今後土地利用計画が具体化された際に、準備組合において、道路管理者や警察と協議を行い決定されていくものであります。</p>
<p>●まちづくり事業を進めるにあたっての市民参加の問題です。門真市は、市民の声を聞くことや市民への説明責任に対して、余りにもおざなりです。以前、門真千石西町住宅第4期建替え工事終了に伴い生まれる、余剰地の活用を検討の際、門真南東部地域の今後のまちづくりにとって極めて大切であるにもかかわらず、地域住民の声を聞かないで進めようとして住民からの反発などもあり、しつこく自治会を対象に説明会を開きました。先日11月23日の北島西・北地区の市街化区域編入に伴う都市計画決定及び変更を行うため、都市計画の案に関する説明会、11月29日から12月12日までの東部大阪都市計画地区計画の原案の縦覧、そして今日の公聴会で済ま</p>	<p>●今回の都市計画の案については、パブリックコメント等を経て策定された上位計画等をもとに作成されたものであります。都市計画に関する説明会を開催する予定はございませんが、事業に関する説明会の開催については準備組合等と協議してまいりたいと考えております。</p> <p>また、市民の要望等については、適切に対応してまいります。</p>

	<p>せようとしています。近隣市の四條畷市では、市民にとって重要な公共施設再編案について、市民アンケートを踏まえ、市民参加のワークショップを11回、市長との意見交換会25回のべ662人参加、市民意見募集2回のべ223人からの意見が寄せられたそうです。そして、公共施設再編検討会が8回開催されました。こちらも市民参加です。門真市と事業者が住民の意見も説明も十分にしないで、門真市の将来のまちづくりにとって、重要な事業をどんどんと進めることは許されません。今後とも、市民にしっかり事業内容を伝え、真摯に市民の声を聞き、まちづくりをすることを求めています。</p>	
	<p>●財政問題について述べます。区画整理事業でこれだけたくさんの事業を、業務代行者から提案されている内容を都市計画の変更で進められるとすれば、市財政にも大変深刻な影響があると危惧します。本当に大丈夫なんでしょうか。どれだけの事業費を見込まれているのでしょうか。</p> <p>昨日、門真市議会で、古川橋駅北側に建設中の41階建て民間タワーマンションに対する45億円の助成金支出など、まちづくりの無駄遣いについて一般質問が行われていました。その中で、財政が苦しいと言いながら助成金に対する効果額も示さない、財政部局はチェックも行わない、広く市民に周知しない、問題・疑問だらけのゼネコンや不動産会社だけが儲ける民間タワーマンションへの助成金は抜本的な見直しを、とありました。答弁で市長をはじめ誰も、費用対効果について説明ができませんでした。</p> <p>今回の北島西・北地区の市街化区域編入に伴う関連都市計画が、地権者のみなさんの不利益にならないことと同時に、市民の税金が無駄に決して使われないこと、将来に禍根を残さないまちづくりを願います。</p>	<p>●市財政に対するご意見として捉えさせていただきますが、土地区画整理事業に対する補助金については、設立予定の土地区画整理組合との協議の上、国の補助金制度を活用しながら適切に執行してまいります。</p>
公述人	都市計画案に係る意見の概要	意見に対する門真市の考え方
B	●区域内で40年ぐらい商売しており、建物の老朽化による設備の投資や補修をした直後	●移転に伴う損失補償については、準備組合と協議してください。

<p>に計画について知りました。計画についてもっと早く知っていれば、設備投資や建物の補修をしなくても済んだのかもしれない。</p> <p>家族で商売をしており、今後の働ける年数を逆算すると、現状維持が一番助かるが、代替地をもらって移転したところで、あと何年仕事できるかを考えていくと、すごく無駄なことだと思っております。</p> <p>そこで個人が吐き出し、もしくは借金しなければならなくなると、その金額は多分出てこないと思うのですが、それを踏まえて、計画変更というのは可能なのか、そのことが一番不安として残っています。</p>	<p>都市計画の案については、引き続き法令に基づく手続きを適切に進めてまいります。</p>
--	---