

## 令和2年度第1回門真市都市計画審議会議事録

日時：令和2年7月17日（金）16時00分から17時20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、中野委員、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）12名

まちづくり部：木村部長、小野次長

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

地域整備課：長光課長、山下参事、浦課長補佐

議題案件：

議第1号 東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（東部大阪都市計画区域マスタープラン）の変更について（諮問）

議第2号 東部大阪都市計画区域区分の変更について（諮問）

議第3号 東部大阪都市計画用途地域の変更について（付議）

議第4号 東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（付議）

議第5号 東部大阪都市計画土地区画整理事業（北島東第2地区）の決定について（付議）

議第6号 東部大阪都市計画地区計画（北島東第2地区）の決定について（付議）

司会	<b>【開会】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・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審議会の成立の報告</li><li>・委員紹介</li><li>・事務局紹介</li></ul>
事務局	議第1号「東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（東部大阪都市計画区域マスタープラン）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ページは、市長から本審議会会長に対して、東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について諮問されたものであります。2ペー

ジは、計画書の表紙であります。詳細は後ほど説明させていただきます。3ページは、理由書でございます。理由書を読み上げさせていただきます。

「東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の目標年次である令和2年を迎えたことから、人口、産業の現状及び将来の見通しと近年の社会情勢の変化を踏まえ、変更を行う。」

4ページは、大阪府知事から門真市長に対しての意見照会の公文書の写しでございます。議第1号及び議第2号につきましては、大阪府が定める都市計画でありまして、大阪府が都市計画決定する前に、市長に対して意見を求めているものです。市長が大阪府に回答するにあたり、本審議会で門真市としてどのような意見を返すかを諮問するというものでございます。以上が議案書の説明でございます。

それでは、本案件について説明させていただきます。お手元の資料4が議第1号「東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」であります。説明については前面のパワーポイントもしくは資料5をご覧ください。

都市計画法第6条の2において「都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。」と規定されておりまして、それらを記載したものが都市計画区域マスタープランと呼ばれております。本市は大阪府東部に位置しておりまして、本市を含む区域のマスタープランを東部大阪都市計画区域マスタープランと呼んでおります。この区域マスタープランとは、大阪府が中長期的な視点から、区域における都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けて広域的観点から都市計画の基本的な方針を定めるものであります。議案の理由にもありましたとおり、2010年に策定されました現計画の目標年次であります2020年を迎えたことから、人口や社会情勢の変化等を踏まえまして、全面的に見直しを行うものであり、改定後の区域マスタープランの目標年次は2030年となっております。

大阪府の都市計画区域は、大阪市全域となる大阪都市計画区域と北部・東部・南部大阪都市計画区域の4つの区域に分かれております。東部は、本市のほか、北河内地域の各市と中河内地域の各市の行政区域全域で構成されております。

区域マスタープランは、図の黄色部分の大阪の将来像や目指すべき方向について定めた大阪府国土利用計画(第五次)などの上位計画を踏まえまして、策定されるものであります。本市においても、令和2年度・3年度の2ヵ年をかけまして、オレンジ色部分の門真市都市計画マスタープランの改定を行います。改定にあたりましては、上位計画である赤色部分の区域マスタープランに即して定めることが必要であり、今回の計画は、本市にとっても重要

なものとなっております。なお、右上のページ番号につきましては、資料4「東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の該当箇所のページ番号を示しております。

本計画の構成は、第1章から第5章となっており、それぞれ区域マスタープランの概要、都市づくりの目標、区域区分の決定に関する方針、主要な都市計画の決定の方針、都市づくりの推進に向けて、となっております。本日の説明では、特に本市に関連のある箇所を抜粋いたしまして、第3章～5章について説明させていただきます。

まず、第3章区域区分の決定に関する方針についてであります。区域区分とは、市街化区域と市街化調整区域との区分のことでございます。大阪府が決定する区域区分の変更については、「第8回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の変更の方針」に基づき、今年度実施されます。基本的な考え方は、現行の市街化区域内における既成市街地の再整備や低未利用地の活用等により土地の有効活用を図り、市街地の無秩序な拡大の抑制に努めることを基本としております。また、都市機能を集約する区域や交通ネットワークを活用した産業立地を促進する区域などにおいて、必要最小限の区域で市街化調整区域から市街化区域への編入を進めるとされております。

市街化区域への編入を検討する区域としましては、新市街地の編入として、「市町村マスタープラン等に位置付けられた地域の生活拠点からの徒歩圏の区域」又は「主要な幹線道路沿道の区域」で、現行の市街化区域と一体の市街地形成が図られる区域において、計画的な土地利用を誘導し、新たに市街地の形成を図るべき区域とされております。また、既成市街地の編入として、「生活拠点からの徒歩圏の区域」又は「主要な幹線道路沿道の区域」で、現行の市街化区域と一体の市街地形成が図られる区域において、より良好な市街地の形成及び保全を図っていくべき区域とされております。

市街化区域への編入は区域マスタープランの改定とあわせて行うこととし、目標年次において必要と見込まれる人口や産業を予測した上で、その範囲内において区域区分の変更を行うとされております。区域区分については、令和7年を目標年次としておりまして、おおむね東部大阪都市計画区域内人口が1,877,200人、市街化区域内人口が1,850,600人となっております。

続いて保留区域についてであります。通常、区域区分の変更は、区域マスタープランの改定等にあわせて、5年に一度、一斉に見直しを行います。しかし、今年度の区域区分の変更時点で事業実施の確実性が不足しているものの、おおむね5年以内に事業実施される見込みがある区域については、市街化区域への編入を保留する区域とすることができるとされております。保留区域に設定された地域は、農業等との調整が完了し、計画的な市街地の形成

が確実となった時点で、5年に一度の一斉見直しの時期に係わらず、随時、市街化区域編入の都市計画手続きを行うことができます。

今回の区域マスタープランで保留区域に設定されましたのは、第二京阪道路沿道地区として、本市のほか枚方市、寝屋川市、交野市及び村野駅周辺地区となっております。本市における保留区域といたしましては、後ほど説明いたします北島東地区に隣接する北島西・北地区の約31haでございます。

続きまして、第4章主要な都市計画の決定の方針についてであります。土地利用に関する方針といたしまして、まず、市街化区域の土地利用の主な方針が示されており、交通利便性が高い鉄道駅周辺の都市拠点、生活支援機能の集積した地域や幹線道路沿道など、その地域の特性に応じて、商業・業務機能を集積し、効率的な都市経営が進む土地利用を促進します。第二京阪道路等の主要な幹線道路沿道においては、工業系の用途地域を指定するなど、適切な土地利用を促進します。また、都市農地は新たに、都市政策上も都市に「あるべきもの」、都市における貴重な緑地として明確に位置付けられまして、環境保全や防災機能など、多様な公的機能を有していますので、これを発揮させるため、生産緑地制度の活用などを適切に行い、優良な農地の保全・活用を促進するとされております。

次に、市街化調整区域の主な土地利用の方針についてであります。市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域でありまして、維持・保全することを基本としますが、計画的な整備が行われることが確実な区域については、必要最小限の区域において土地利用を誘導します。また、市街化区域へ編入する際には、農業との十分な調整を行ったうえで、土地区画整理事業や地区計画等の都市計画を定めまして、良好な市街地の形成や都市基盤施設の整備を誘導します。第二京阪道路沿道については、その整備効果を活かした産業立地の誘導と農地の保全に配慮しつつ、都市的土地利用と農的土地利用が調和した土地利用の実現を目指すとしてされております。

次に、都市施設の整備に関する方針であります。まず、交通施設に関する方針といたしまして、モノレールの延伸等、鉄道ネットワークの充実に向けた取組みを促進します。道路、橋梁の耐震対策、歩行者・自転車走行空間の確保、バリアフリー化等の安全対策、道路の無電柱化等を進めます。未着手である都市計画道路については、将来の必要性や実現性を考慮し、計画の存続、変更、廃止を決定するなど、見直しを進めるとされています。

河川整備の方針といたしまして、「人命を守ることを最優先」に、これまでの治水施設による「防ぐ」施策とともに、「逃げる」「凌ぐ」の各施策を効果的・効率的に組み合わせた治水対策に取組みます。特に、寝屋川流域では、地下河川の整備、貯留浸透対策等、下水道事業とも連携した総合的な治水対

策を実施していくとされています。

下水道整備の方針といたしまして、流域下水道の老朽化施設の改築更新を優先的に進めるとしており、東部大阪都市計画区域の人口に対する下水道普及率は、平成30年度末時点で97.3%となっており、引き続き、普及促進を図るとされています。本市の状況につきましては、平成30年度末は約93%ですが、令和元年度末は約95%となっておりまして、着実に整備を進めております。

次に、市街地開発事業に関する方針といたしまして、既成市街地においては、商業・業務機能等の集積を図りつつ、都市機能の集約化や適正配置を検討しまして、市街地開発事業等の導入により、人や企業を呼び込むにぎわいのある都市の創出を目指します。生活拠点となる市街地の整備にあたっては、区画整理や再開発事業により、地域の特性に応じて、居住・商業機能に加え、医療・子育て等の生活支援機能の充実等も勘案し、だれもが多様な暮らしを選択できる都市の形成を目指します。第二京阪道路等の主要幹線道路沿道等においては、周辺環境に配慮しつつ、高い立地ポテンシャルを有効に活用し、工業や流通業務施設等の産業を誘導するとされています。

次に、その他の方針であります。まず、都市防災に関する方針といたしまして、地区の特性や状況に応じまして、区画整理や再開発、防災街区整備、住宅市街地総合整備等の防災街区の整備に資する事業の導入を図ります。老朽建物の除却や、避難等のための道路・公園の重点的な整備を推進し、「まちの不燃化」を促進します。災害に強い都市構造の形成に向け、密集市街地内の都市計画道路を整備し、「延焼遮断帯の整備」を進めます。道路、下水道施設等の土木構造物やライフラインの耐震化を推進し、あわせて鉄道施設の耐震化を促進するとされています。都市防災に関しましては、本市においても市北部の住宅密集地では、区画整理や老朽建築物の除却、延焼遮断帯の整備などの取組みを進めております。

みどりに関する方針といたしまして、「みどりの大阪推進計画」において、市街化区域の緑被率を20%以上とすることを目標としていることから、市街化区域への編入時には、地区計画等により緑化を促進します。また、生産緑地制度の積極的な活用等により、農地を保全するとされています。なお、本市においては、本年3月にみどりの基本計画を改定し、みどりの創出・保全に向けた取組みを進めております。

居住環境に関する方針といたしまして、耐震性の不足する民間住宅や多数の方が利用する建築物等の耐震化及びブロック塀等の安全対策の促進を図るとともに、公共建築物等の耐震化を推進します。適正な管理がされず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家等への対策や、空き家

	<p>の多様な利活用による地域のまちづくり等については、市町村の空家等対策計画等に基づき取組みを推進するとされております。なお、本市においては、平成 31 年 3 月に空家等対策計画を策定しまして、空家の発生抑制・適正管理・利活用・除却の促進のための取組みを進めております。</p> <p>続きまして、第 5 章都市づくりの推進に向けてであります。産・公・民・学との連携・協働について、より質の高い魅力ある都市づくりを進めるために、産業、医療、文化、観光等の様々な分野と連携し、産・公・民・学が目標を共有して、総合的に都市を計画、整備、管理・運営する連携・協働の仕組みづくりを促進するとされております。また、都市づくりの課題などに応じて産・公・民・学の連携の場を設けるなど、連携・協働の都市づくりを推進するとされております。続いて、エリアマネジメントについて、地域の価値の向上などを目的に、まちづくり会社やNPO等の民間組織が公共空間の管理や活用に積極的に取り組む事例が増加しており、こうした民間が主体となって、まちづくりや地域経営を積極的に行うエリアマネジメントの取組みを推進するとされております。また、その地区の課題や特性に合わせて、都市計画提案制度等の積極的かつ柔軟な活用により、民間の力を最大限に引き出すための措置を講じ、地元地権者や民間事業者等によるまちづくりへの積極的な提案と参画を進めるとされております。本市におきましても、公民が連携・協働のまちづくりを推進するため、現在、公民連携事業のガイドラインの策定を目指しまして、取組みを進めております。</p> <p>最後に、今後の都市計画決定に至るまでのスケジュールでございますが、来月 28 日に開催されます大阪府都市計画審議会に本審議会の意見と合わせて付議され、その審議を経て 9 月に都市計画変更の告示がなされることとなります。以上で説明を終わらせていただきます。</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、審議に入ります。ご質問・ご意見のある方はお願いします。</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、ご発言いただきますようお願いを申し上げます。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致します。</p>
委員	<p>最近の激甚化する災害について、時間雨量が 80mm を超えるような豪雨がよくある状況で、資料 4 の 33 ページ・39 ページの 10 年に一度の降雨（時間雨量 50mm 程度）という記述が何に基づいているのかということをご確認</p>

	<p>頂きたいなと思います。併せてもう一つ、時間雨量 50mm で床下浸水を発生させないというのは広く基準になっているのですが、これに対してどのような手法を使って対応していくか等、そのあたりの記述が大丈夫かどうかご確認を頂ければと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。事務局から回答をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>浸水対策・治水対策につきまして、大阪府では下水道の整備を進めている中で、併せて下水道の増補幹線の整備も進めており、また、第二京阪道路下に地下河川も整備されていることもあり、昨今門真市における浸水被害は少なくなっている状況です。地下河川については整備途中であり、引き続き整備の計画はあるということは聞いておりますので、門真市としては今後とも整備要望を行っていくつもりです。</p> <p>10年に一度の降雨（時間雨量 50mm 程度）の根拠につきましては、申し訳ありませんが、現時点でこちらではわかりかねますので、確認いたします。（※国において、少なくとも 10 年に 1 回程度の大雨に対して浸水する区域を解消するよう整備を行うという方針が示されております。本市を含む寝屋川流域においては、大阪管区気象台の降雨資料（1951 年～1986 年）から総降雨量と降雨継続時間を整理し、計画降雨（10 年確率）を算出しており、時間最大降雨量を 54.4 mm とし、下水道の整備などの雨水対策を行っております。）</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。治水対策と浸水対策について、それと時間雨量の部分をご確認頂きますようお願いいたします。他にご意見等ありませんか。</p>
<p>委員</p>	<p>先ほどご説明頂いた中で、浸水対策について第二京阪道路下の地下河川や増補幹線を整備した結果、これまでだと浸水していた様な雨でも最近は浸水していないという点では、大阪府や各自治体が頑張って整備して頂いたことによって、現在があるのだなと思っています。空家対策や耐震問題等も引き続きご対応頂ければなと思います。</p> <p>質問が 3 点あります。質問の 1 点目ですが、農地・緑地等についてお話を頂いたのですけれども、前回の区域マスタープランにおいては、区域内の生産緑地と宅地化農地の推移が示されたグラフも載っていたのですが、今回はそういうものが示されておらず、最新のデータの整理がどうなっているのかをお示し頂きたいです。</p>

事務局	<p>現計画は平成 22 年に策定されまして、その時は掲載されておりましたが、本日お配りした本編には掲載されておりません。大阪府に確認しましたところ、東部大阪の生産緑地については、平成 21 年は約 660ha だったのが、平成 30 年は約 574ha で約 90ha の減少となっております。また、宅地化農地につきましては、平成 21 年で約 340ha だったのが、平成 30 年では 273ha で約 70ha の減少となっております。</p>
委員	<p>今回のマスタープランは東部大阪という括りになっており、先ほどの説明のとおり東部大阪というのは中河内と北河内を併せた区域であります。第二京阪道路が供用開始されてから 10 年経ち、北河内だけで見た場合、農地の減少比率はより高まります。先ほどもお話がありましたとおり、緑地空間の地下浸透など農地の重要性は今まで以上に高まっていると思いますので、農地・緑地の確保等については努力して頂きたいと思っております。</p>
会長	<p>ありがとうございました。農地の保全について、今回のマスタープランの中にはそういう文章が含まれていないということでしょうか。</p>
委員	<p>書かれていると思うのですが、もっと積極的に推進して頂きたいという立場から発言させて頂きました。</p>
会長	<p>そういうことですね。では、そのようによろしく願いいたします。質問が 3 点あるということですので、2 点目どうぞ。</p>
委員	<p>2 点目ですが、先ほど説明の中には無かったのですが、お配り頂いていますマスタープラン本編の中の第 2 章「都市づくりの目標」の 2. (2) に国内外の人・企業を呼び込む都市の魅力の創造と掲げられておきまして、グローバル化の進展とともに激化する都市間競争に対応すべく、成長産業である環境・新エネルギー産業、イノベーションを先導する企業や人材等を呼び込むと書かれているわけですが、東部大阪におきまして、ものづくりの競争の結果という点で淘汰されていく企業が増えるのではないかという心配があるのですが、その点について如何お考えでしょうか。</p>
事務局	<p>委員が仰るように、本市には高い技術力を持つものづくり企業が集積しており、これら地元企業の維持・育成・活性化に向け、例えば住工混在等の操業環境の改善、国や府の支援策を積極的に利用促進して経営基盤を強化、成長発展の支援等を積極的に進めていきたいと思っております。これにより、新</p>



	<p>たな企業と地元企業が相乗効果でさらに発展するよう取り組んでいけると考えております。</p>
委員	<p>第2章の(4)で産業・暮らしを支える都市環境の整備の部分でも、記述はされておりますが、東部大阪は門真だけではなく、東大阪等も含めて非常に高い技術を持たれた事業者がたくさんいるだけに、しっかりと守っていくことが日本の将来にとっても非常に有用なことではないかなと思います。</p>
会長	<p>それでは3点目よろしく申し上げます。</p>
委員	<p>質問の3点目ですが、31ページにアクセス道路の整備という記述があり、淀川左岸線開通に伴う排気ガス等による環境への影響について危惧するところがあるのですが、それについて如何でしょうか。</p>
事務局	<p>淀川左岸線の環境への影響につきましては、環境影響評価法や都市計画法等に基づく手続きが進められてきておりまして、環境の保全について適正な配慮がなされていると表記されております。しかしながら、開通することによって交通量が増えることが想定されるため、本市といたしましても、今後は、緑や環境に配慮したまちづくりに取り組んでまいります。</p>
委員	<p>淀川左岸線が第二京阪道路と接続し、地下70mから第二京阪道路へ直線で一気に登りきるという構造になっているため、アクセルを踏みっぱなしの状態でないとは登りきれないということになり、心配しています。大阪湾から北河内に至っては年間8割の風が西風となるため、地域によっては環境への影響が危惧されるということを述べさせていただきます。</p>
会長	<p>ありがとうございます。他の委員の方、何かございますでしょうか。</p>
委員	<p>このマスタープラン全体について少しだけ考えを述べさせていただきます。第2章「都市づくりの目標」について、言い方が悪いかもしれませんが、昭和の高度経済成長期における破綻済みの大開発、これを輪にかけて悪いものにするのではないかと思います。例えば、都市づくりの目標の中の4行目に書かれているIRの誘致ですが、これは人の不幸で成り立つカジノの誘致、これを何が何でも実現したいというような内容ではないかと思います。これについては、とても容認出来るものではありません。カジノに絞って少し述べさせていただきます。今、安倍政権が推進しているIRの開設については、</p>

	<p>7月8日政府の経済財政諮問会議で、これまでずっと骨太の方針の中に入っていたIRの記述については、当会議では削除されていた、つまり頓挫しつつあるのではないか、こういう風に思うのです。コロナウイルス感染症によって、日本への進出を狙っていたカジノ企業も軒並み大赤字になっている、投資する余力そのものが無くなっている、つまりカジノ企業が撤退する、そういった流れができています。夢洲への進出を狙っていたアメリカのMGMリゾートとオリックスの共同事業体が唯一候補者として残っているわけですが、コロナ危機のために、事業提案書を期限までに提出できない旨の申出が行われています。期限を後ろ倒しにしているわけですが、そういった状況になっているにも関わらず、今回の都市計画区域マスタープランはIRが前提にある目標設定となっており、目標そのものが崩れようとしているという点について提起しておきます。それと、東部大阪のものづくりと淀川左岸線の問題点についても危惧されることについて述べさせていただきました。</p>
会長	<p>この内容について、事務局から何かありますか。</p>
事務局	<p>委員の仰っていることも理解はしますが、東部大阪として大きな視点からの計画を作っているということなので、そこに門真市の審議会として何か言うというのはなかなか厳しいと事務局としては思っております。</p>
会長	<p>最終的には、大阪にふさわしい都市づくりがなされるということになるかと思えます。そのために、色々なことが並列的に並んでいて、その中で必要なものがあって、出来なかったことは出来なかったとして、大阪らしさを考えていくということが一番大事なのだろうと、今のお話を聞いていて感じたところです。御意見ありがとうございます。</p> <p>他に何か意見等ございますか。ご意見が無いようですので、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。議第1号「東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（東部大阪都市計画区域マスタープラン）の変更について」は異議なしとし、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>
委員	<p>異議あり</p>
会長	<p>ご異議がありましたので、審議会条例第6条第3項により、採決いたします。議第1号「東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（東部大</p>

委員	<p>阪都市計画区域マスタープラン)の変更について」原案のとおり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>《挙手多数》</p>
会長	<p>賛成多数です。よって、議第1号「東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(東部大阪都市計画区域マスタープラン)の変更について」は、原案のとおり承認することに決定いたします。ありがとうございました。</p> <p>それでは、次の審議に移りたいと思います。</p> <p>議第2号「東部大阪都市計画区域区分の変更について」</p> <p>議第3号「東部大阪都市計画用途地域の変更について」</p> <p>議第4号「東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」</p> <p>議第5号「東部大阪都市計画土地区画整理事業(北島東第2地区)の決定について」</p> <p>議第6号「東部大阪都市計画地区計画(北島東第2地区)の決定について」</p> <p>この5議案については、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ので、事務局より議案の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。北島東第2地区の都市計画について議第2号から第6号まで、一括し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。5ページは、議第2号「東部大阪都市計画区域区分の変更について」市長から本審議会会長に対しての諮問書でございます。6ページは、計画書でございます。本案件は、大阪府において概ね5年ごとに実施される市街化区域と市街化調整区域の区域区分の一斉見直し、いわゆる線引きの見直しに関するものでございます。今回、線引きの見直しにあわせまして、北島東第2地区について、市街化区域へ編入するものです。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。『東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の改定に伴い、新たに「区域区分(線引き)の決定に関する方針」が定められたことから、本方針に基づき、区域区分の変更を行うものである』</p> <p>8ページは、当地区の計画図でございます。9ページは、大阪府知事から門真市長に対しての意見照会の公文書の写しでございます。</p> <p>次に10ページは、議第3号「東部大阪都市計画用途地域の変更について」市長から本審議会会長に対しての付議書でございます。11ページは、計画書で、今回変更する地域は準工業地域になります。12ページは、理由書で</p>

ございます。読み上げさせていただきます。

「北島東第2地区の市街化区域編入に伴い、計画的な土地利用を図り、良好な市街地の形成と土地の合理的な利用を図るため、本案のとおり用途地域を変更しようとするものです。」

13ページは、都市計画手続きにおける大阪府知事から門真市長への回答書の写しでございます。本案件につきましては、異議なしと回答をいただいております。14ページは、都市計画手続きにおける大阪府知事から門真市長への回答書の写しでございます。

同様に、議第4号から6号につきましても、市長から本審議会会長に対しての付議書、計画書、理由書、計画図、大阪府知事から市長への回答書の写しがございます。なお、大阪府知事からの回答は、すべて異議なしとなっております。以上が議案書の説明でございます。

それでは、引続き、私の方から本案件についてパワーポイントを使って詳細説明をさせていただきます。お手元の資料5「北島東第2地区の都市計画について」をご覧ください。

始めに、北島東第2地区の概要から説明いたします。本地区は、第二京阪道路の沿道に位置し、近畿自動車道からも近く、交通利便性の良いことから、土地利用のポテンシャルが高い地域であります。また、議第1号で述べましたとおり、大阪府が策定する東部大阪都市計画区域マスタープランにおいても、交通ネットワークを活用した産業立地を推進する区域とされております。本地区の現状は、市街化調整区域であることから、大半が農地となっております。事業区域といたしましては、青線内、約2.3haとなっております。市街化区域編入については、第二京阪道路などを含む約3.0haを予定しております。

北島地区のこれまでの経緯であります。東地区は2つの地区に分かれており、図の下側が北島東地区、上側が本件の北島東第2地区となっております。

北島東地区については、平成25年10月に「北島東土地区画整理準備組合」が設立され、平成28年3月には、本審議会でご審議いただき市街化区域へ編入した区域となります。その後、基盤整備等の工事が進められ、平成30年度にまちびらきが行われました。北島東地区の北側に位置するのが、北島東第2地区であります。進捗状況といたしましては、平成30年11月に、「土地区画整理事業準備組合」が設立され、平成31年2月には、業務代行予定者を大和ハウス工業に決定し、事業化に向けた検討が進められております。

地区の現況写真であります。写真左側、開業している物流施設や、工事中の物流施設、生産緑地地区、公園が整備されているのが、北島東地区となります。北島東地区は工事中の区画も含め、すべての土地で土地利用がなされ

ています。黄色の線より右側、農地が広がっているのが、北島東第2地区となります。

ここからは、議案ごとに説明させていただきます。まず、議第2号「東部大阪都市計画区域区分の変更について」でございます。こちらは大阪府決定案件になります。

区域区分とは、都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する制度でございます。区域区分により、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成、都市近郊の優良な農地との健全な調和、市街地における良好な環境の確保等、地域の実情に即した都市計画を樹立していく上で、根幹をなすものであります。

すでに市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域について、市街化区域へ指定します。一方、市街化調整区域については、市街化を抑制すべき区域とされており、本地区については、現在この市街化調整区域に指定されております。

大阪府が決定する区域区分の変更は、「第8回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更についての基本方針」に基づき実施されることとなっております。区域区分に関する基本的な考え方については、「市町村マスタープラン」や「立地適正化計画」等との整合が図られ、都市機能を集約する区域や交通ネットワークを活用した産業立地を促進する区域においては、必要最小限の区域で市街化調整区域から市街化区域への編入を進めるとされております。市街化区域への編入の考え方として、新市街地については「市町村マスタープラン等に位置付けられた地域の生活拠点からの徒歩圏の区域」又は、「主要な幹線道路沿道の区域」、現行の市街化区域に周囲の概ね4分の1以上が接しているなど、現行の市街化区域と一体の市街化形成が図れる区域、土地区画整理事業や地区計画等を定めることにより、計画的な土地利用を誘導し、新たに市街地の形成を図るべき区域について、市街化区域への編入を検討するとされております。また、編入の基準として、計画的な市街地の形成が確実に見込まれ、より良好な市街地の保全を図る上で必要最小限の整形な区域、区域区分の変更と同時に用途地域や地区計画等を定める区域、基盤施設の整備が見込める区域、緑被率20%以上が確保される区域などの要件が定められております。このため、市街化区域へ編入するには、区域区分変更の都市計画手続きと併せ、用途地域や地区計画、土地区画整理事業等の都市計画手続きが必要となります。

北島地区の上位計画での位置付けについてであります。門真市都市計画マスタープランにおいて、北島東第2地区は「中部まちづくり整備ゾーン」に

位置づけられており、第二京阪道路の整備効果を活かした土地利用を図り、市街化区域への編入に努める区域となっております。

中部まちづくり整備ゾーンにつきましては、第二京阪道路の広域交通網を活かし、商業・業務の集積を目指す区域となっております。そのため、北島東第2地区につきましては、土地区画整理事業により、農地と宅地をそれぞれ集約し、土地利用の混在を防止するとともに、周辺環境との調和に配慮した良好な景観の形成を目指し、用途地域の指定とあわせて、地区計画制度等の活用により、良好な地域環境や景観の創出に努めます。

改めて、市街化調整区域へ編入する区域を示しております。市街化調整区域は市全体で34haとなっており、今回市街化区域に編入する区域については、第二京阪道路などを含む3.0haとなります。

変更内容について説明いたします。門真市の都市計画区域1,230haの内、今回の変更により、北島東第2地区の3.0haが市街化区域へ編入されるため、市街化区域が1,196haから1,199haに、市街化調整区域が34haから31haとなります。

続きまして、議第3号「東部大阪都市計画用途地域の変更について」説明いたします。ここからは門真市決定案件でございます。

まず、用途地域とは、地域ごとのまちづくりの将来像を見据え、市街地の大きな土地利用の方向を13種類の典型的な地域として示すものであり、市街地の類型に応じた建築規制により、目指すべき市街地像の実現を図るものです。この用途地域につきましては、住居系が8種類、商業系2種類、工業系3種類となっております。

本地区の指定用途については、幹線道路の沿道にふさわしい産業系を主とした土地利用を図るため、準工業地域とし、建蔽率60%、容積率200%とします。

変更内容について説明いたします。用途地域のうち、北島東第2地区の3.0haを準工業地域に指定することから、準工業地域が441haから444haとなります。

続きまして、議第4号「東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」説明いたします。

防火地域及び準防火地域とは、市街地における火災の危険を防除するため、地域内の建築物の構造に対して不燃化構造とするなどの制限を定め、地域の不燃化を促進することを目的としております。区域に指定すると建築基準法により建築物の規模に応じて構造制限が定められます。

準防火地域内の建築物の構造制限について説明いたします。基本的には建築物の規模に応じて、耐火構造とするか準耐火構造とするかが定められてい

ます。表にありますとおり、2階建ての建物のうち延べ床面積が500㎡超もしくは3階建て以上の建築物を建てる際には、耐火もしくは準耐火構造とする必要があります。逆に2階建て以下かつ延べ床面積が500㎡以下の場合は構造制限はありません。また、耐火及び準耐火構造については、壁、柱、床などの主要構造物の建築資材について、国土交通大臣が認定した資材を使うことによりその性能が認められることとなります。

新たに準防火地域に指定する部分については、北島東第2地区全体を指定します。この地区内に建設される建築物については、その規模により構造制限が掛けられることとなります。本市では、門真市駅、古川橋駅、大和田駅周辺の商業地域及び京阪電車高架下の施設の人が多く集まる部分を防火地域に指定し、その他の市街化区域全域を準防火地域として指定しており、火災に対する防災性の向上を図っております。

変更内容について説明いたします。防火地域については変更なく、28haとなります。準防火地域については北島東第2地区の3.0haを指定することにより、1,168haから1,171haに変更となります。

続きまして、議第5号「東部大阪都市計画土地区画整理事業の決定について」説明いたします。

土地区画整理事業の概要について説明いたします。名称は、門真市北島東第2土地区画整理事業とし、面積は約2.3haであります。公共施設の配置として、道路については、都市計画道路桑才下馬伏線の一部を整備し、地区内及び隣接地域の安全性と利便性を高めるため、幅員12mの区画道路を配置します。公園及び緑地については、それぞれ施行区域面積の3%以上を配置し、生活環境の保全を図ります。なお、公園及び緑地の合計面積については、2,100㎡以上となるように計画します。その他の公共施設については、調整池を配置します。また、宅地の整備については、第二京阪道路を活用した物流業務地区（約1.5ha）を適切に配置し、複合業務地区（約0.8ha）は、生活利便施設の誘導とともに、農地を集約し、互いの環境に配慮した計画的な土地利用とします。

事業区域としては、第二京阪道路などを除く赤線部分の約2.3haの区域とします。事業スケジュールといたしましては、都市計画決定後、令和3年度中に土地区画整理組合の設立、事業着手等を経て、令和5年度中のまちびらきを予定しております。

土地利用計画図（案）であります。公共施設の整備といたしまして、都市計画道路の一部整備、区画道路の配置、公園2箇所の配置を行います。

最後に、議第6号「東部大阪都市計画地区計画の決定について」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し、開発し、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を比較的多数の建築用途を定めていたものについて、地区計画の制限を被せることにより、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。

地区計画の概要について説明いたします。名称は、北島東第2地区地区計画とし、大字北島、大字打越、大字野口の各一部、面積は約2.5haであります。地区計画の目標として、土地区画整理事業による基盤整備を行い、広域交通網を活かした物流施設を配置する。また、幹線道路沿道にふさわしい業務施設を誘導するとともに、公園・緑地を適切に配置することにより、緑豊かで計画的な都市の形成を目標とします。土地利用の方針として、物流業務地区には第二京阪道路の広域交通機能を活用した物流施設を適切に配置し、複合業務地区には道路沿道サービス系施設及び生活利便施設の誘導とともに既存集落と調和を図った計画的な土地利用とします。施設の整備の方針として、区画道路を地区施設とし、これらの機能・環境が損なわれないよう維持・保全を図ります。公園については、適切に配置し、安全・安心で緑豊かな空間の保全・拡充を図ります。建築物等の整備の方針として、物流業務地区については、高度な土地利用を促進し、複合業務地区については、ゆとりある街並みと賑わいの創出に繋げるため、制限を設けます。空間の創出及び用途混在の防止のため、建築物の用途の制限、高さの最高限度、敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定めます。緑豊かな街並みによる良好な地域環境の形成とゆとりある景観を創出し、防犯性の向上を図るため、かき又はさくの構造制限を定めます。緑化等の保全に関する方針として、緑の大阪推進計画に基づく「みどりの風促進区域」内であることを意識し、緑にあふれ潤いのある良好な環境を形成するため、建築物の緑化率の最低限度を定めます。

地区の土地利用計画について説明いたします。土地利用計画ごとに色分けをしております。まず、図の右側の黄色部分については、地権者が活用する部分となっており、生活利便施設などの立地を目指し、複合業務地区とします。図右側の濃い緑色部分については、営農希望の地権者の農地を集約し、営農環境を整えるように配慮します。図の左右の薄い緑色部分については、公園、緑地を配置します。図面左側の赤色部分については、幹線道路を活かした物流施設を配置する計画となっています。そして、地区内に幅員12mの道路を配置し、物流施設等の円滑な操業につなげる計画としております。

北島東第2地区における地区計画では、土地利用計画に応じて、物流業務



地区（A地区）と複合業務地区（B地区）を配置し、その地区の目指すべき姿にふさわしいものとなるよう建築物等の用途の制限を細かく設定しております。

まずは、物流業務地区（A地区）に設定した建築物等の用途の制限について説明いたします。A地区については、地区計画の目標に物流施設の配置を計画しており、倉庫の操業に際し必要な用途に限定して建築できるよう制限を設けております。また、周辺環境を悪化させるような施設についても制限を設けております。

A地区において建築できる主なもの、及び建築することができない主なものについて説明いたします。建築できるものとして、物流倉庫の操業に関連性があるものを建築可能としており、小規模の工場及び従業員等が利用する店舗、また操業に必要な事務所や倉庫などを建築できるものとしております。次に建築することができないものとして、周辺生活環境の悪化を招く恐れのあるパチンコ店、キャバレーなどの施設を制限対象としております。また、物流倉庫の操業環境の影響を受ける恐れのある施設として、住宅や学校、保育所、幼稚園、老人ホームや病院など、比較的閑静な環境を必要とする施設についても制限しております。

A地区においては、今まで市街化調整区域として確保されてきた緑地機能への配慮や、良好な都市環境の形成を図るため、地区内の緑化率の最低限度を20%と設定しており、敷地の周辺を高木で囲ったり、垣や柵の構造を生垣としたり、駐車場での緑化などにより、20%以上を確保するよう義務付けております。また、建築物の敷地面積の最低限度を3,000㎡とすることにより、区画の細分化を防止し、高度な土地利用を促進します。

続いて、複合業務地区（B地区）に設定した建築物等の用途の制限について説明いたします。B地区については、生活利便施設の誘導と公園・緑地の配置を計画しており、市営住宅などの周辺環境との調和も考慮した制限を設けております。また、物流業務地区（A地区）と同様に環境を悪化させるような施設についても制限を設けております。

B地区において建築できる主なもの、及び建築することができない主なものを記載しております。建築できるものとして、小規模の工場、コンビニエンスストアや複合店舗が同居する中規模スーパーなどの店舗、事務所や倉庫などを建築できるものとしております。次に建築することができないものとして、周辺生活環境の悪化を招く恐れのあるパチンコ店、キャバレーなどの施設を制限対象としております。また、物流業務地区（A地区）における物流倉庫の操業環境の影響を受ける恐れのある施設として、住宅や学校、保育所、幼稚園、老人ホームや病院など、比較的閑静な環境を必要とする施設に

についても制限しております。危険物貯蔵施設などについては、中規模店舗など、不特定多数の人々が集まる施設の立地も想定されるため、制限対象としております。

B地区においては、ゆとりある街並みと賑わいの創出に繋げるため、高さの最高限度を20mとし、建築物の敷地面積の最低限度を100㎡とすることにより、区画の細分化を防止します。

地区計画では、建築物等の用途の制限以外に、良好な市街地環境を構築するため、A地区・B地区の共通の制限を設けております。

まず、建築物の壁面の位置について制限を設けております。これにより、火災の発生時に隣地との間に一定の間隔を設けることにより延焼を防止する効果が期待されます。また、道路側からの視覚的圧迫感を防止し、道路幅員以上の視覚的広がり感の創出を期待します。制限の内容としては、道路に面する部分については道路端からの建築物の壁面の位置を1m以上とし、その他の部分については50cm以上としております。

次にかき又はさくなどの構造の制限について、説明いたします。かきやさくの構造を生垣や透過性のあるものとする事により、道路からの閉塞感を防止することや、死角をなくすことにより防犯性の向上を期待して設けた制限となります。また、壁面の位置の制限の効果を引き出すことにもつながります。制限内容といたしましては、コンクリートブロック塀等不透過の構造とする場合の高さ制限を宅地地盤面から60cm以下とし、かき又はさくの構造については、透視可能な生垣、フェンスなどとしております。

最後に、都市計画手続きについてであります。昨年11月19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。次に案に対し意見を述べる場であり公聴会を昨年12月19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、本年2月4日から2月18日まで地区計画案について法16条に基づく縦覧及び意見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、5月18日から6月1日までその他の都市計画案も含め、法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。なお、大阪府決定案件につきましては、本審議会の意見を踏まえ来月28日に開催されます大阪府都市計画審議会に付議されます。門真市決定案件につきましては、本日の審議会でご承認をいただきましたら、大阪府決定案件と合わせ9月に都市計画変更の告示を行います。なお、北島東第2地区内における生産緑地地区の指定につきましては、大阪府との協議により、市街化区域への編入後の手続きとなるため、次回11月に開催予定の本審議会において他の生産緑地地区の追加指定と合わせて付議させていただきます。以上で、説明を

	終わらせていただきます。
会長	ありがとうございました。説明は終わりましたので、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。
委員	議案書第6号の30ページの図について、区域内の区画道路から市道岸和田守口線からの右折・左折車両については、どのように考えられていますか。
会長	事務局より回答をお願いします。
事務局	物流施設への搬入・搬出の大型車両につきましては、事業地区内から市道岸和田守口線への右折を含めまして、当該交差点を使用しない内容で業務代行予定者と協議を行っております。なお、当該交差点の一般車両の交通量が区画道路の共用により交通渋滞が懸念されるほど増える想定はしていないことから、現状の形態について変更する予定はございません。
委員	<p>増える想定はされていないということですが、ただ、この道が出来ると、地域では区域内道路が抜け道に使われる可能性が高いです。そういう点では非常に渋滞が気になっております。今の形態の道でもこの道は渋滞をしている。ここへまた割り込む車が増える形になるので、そのあたりの交通規制については、協議を深めていっていただきたいと思います。あとで、やっぱり言っていた通り渋滞になったということがないようにしていただきたいと思います。</p> <p>また、もう一点ありまして、この図の右側がちょうど市営門真団地に当たる位置になっています。この中を通過して、今回の北島東第2地区の中を通過する車が、増えていくことが考えられる。そういう点で門真団地から北島東地区への通行について、どのように考えられていますか。</p>
会長	事務局より回答よろしくをお願いします。
事務局	門真団地内から北島東地区への東西道路につきましては、供用開始しており、一般車両の通行は可能でありますけれども、3トン規制がかかっているため、物流施設への搬入・搬出をする大型車両が通行することはございません。
委員	十分に推移を見守りたいと思います。

<p>会長</p>	<p>他に、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。議第2号については異議なしとし、議第3号から議第6号の議案につきましては、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>委員一同</p>	<p>異議なし</p>
<p>会長</p>	<p>議第2号については異議なしとし、議第3号から議第6号の議案につきましては、原案のとおり承認することに決定いたします。ありがとうございました。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>
<p>司会</p>	<p>田中会長、ありがとうございました。今後、所定の都市計画手続きを進めさせていただきます。なお、今年度の審議会につきましては、11月に生産緑地地区の変更、2月に用途地域の変更などの案件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1回門真市都市計画審議会を終了いたします。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。</p> <p>どうもありがとうございました。</p>