

令和4年度第1回門真市都市計画審議会議事録

日時：令和4年11月15日（火）15時00分から16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10名出席

佐久間会長、石原会長代理、稲田委員、山口委員、

今田委員、内海委員、亀井委員、中道委員、新居委員、池邨委員

（※分野別、50音順）

（事務局）12名

まちづくり部：良部長、中島技監、真砂次長、見通参事

都市政策課：平山課長、田中参事、石水課長補佐、吉田主査、番匠係員、
丹羽係員

地域整備課：長光課長、浦課長補佐

議題案件：

会長・会長代理の選出

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）の決定について（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）

議第4号 東部大阪都市計画公園の変更について（付議）

議第5号 東部大阪都市計画道路の変更について（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4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>本日、司会を務めさせていただきます、都市政策課の吉田でございます。よろしくお願いいたします。</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。また、審議の妨げになるため、携帯電話につきましては、電源をお切りいただくか、マナーモードの設定をお願いいたします。</p> <p>本日の会議でございますが、新型コロナウイルス感染症拡</p>
----	--

<p>司会</p>	<p>大防止の観点から、マスクの着用、各席へのアクリル板の設置、空調による換気を行いながらの開催とさせていただきますのでご理解、ご協力いただきますようお願いいたします。</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>それでは、はじめに、開会に先立ちまして、宮本市長よりご挨拶を申し上げます。よろしくお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">(市長挨拶)</p> <p>ありがとうございました。なお、市長につきましては、誠に恐縮ではございますが、他の公務のためここで退席させていただきます。</p> <p>続きまして、今年度第1回目の都市計画審議会であり、新しく委員にご就任いただきました方もおられますので、改めて皆様のご紹介をさせていただきます。</p> <p>なお、座席順につきましては、分野ごとで委員の皆様の座席を50音順にさせていただいておりますので、ご了解いただきたいと存じます。</p> <p>はじめに、学識経験の委員の方からご紹介いたします。近畿大学総合社会学部教授の石原委員でございます。守口門真商工会議所専務理事の稲田委員でございます。和歌山大学システム工学部准教授の佐久間委員でございます。大阪工業大学工学部教授の山口委員でございます。</p> <p>なお、関西大学環境都市工学部教授の木下委員、門真市農業委員会会長の寺内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>次に、市議会議員の委員の方々をご紹介いたします。今田委員でございます。内海委員でございます。亀井委員でございます。中道委員でございます。</p> <p>次に、関係行政機関の委員をご紹介いたします。門真警察署長の新居委員でございます。守口市門真市消防組合消防長</p>
-----------	--

<p>委員</p> <p>司会</p>	<p>の池邨委員でございます。</p> <p>次に、住民代表の委員であります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>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3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、資料1の審議会委員名簿、資料2の審議会条例、資料3の審議会条例施行規則、資料4の審議案件説明資料、以上でございます。揃っておりますでしょうか。</p> <p>不足の資料がございましたら事務局まで申し出てくださいますようお願いいたします。よろしいでしょうか。</p> <p>それでは、議事次第に沿って進めて参ります。議事次第をご覧ください。</p> <p>まず始めに、「会長・会長代理の選出について」説明させていただきます。配布させていただきました資料1の委員名簿・資料2の審議会条例をご参照ください。</p> <p>資料2にお示しのとおり、都市計画審議会条例第6条第1項の規定により議長は会長としておりますが、今回の審議会は新たにご就任いただきました委員で構成されていることから、ただいまより会長の選挙をお願いしたいと存じます。</p> <p>会長につきましては、都市計画審議会条例第5条第1項の定めにより、学識経験の委員のうちから選出することになっておりますので、立候補またはご推薦をお願いいたします。</p> <p>事務局に一任します。</p> <p>事務局一任のお声ございましたので、事務局より推薦さ</p>
---------------------	---

<p>司会</p>	<p>せていただいて、よろしいでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">（「異議なし」の声）</p> <p>それでは、推薦させていただきます。都市計画に関する学識経験が大変豊富で、長らく本市都市計画審議会の委員を務められてきております佐久間委員を推薦いたします。いかがでしょうか。</p>
<p>司会</p>	<p style="text-align: center;">（「異議なし」の声）</p> <p>ありがとうございます。早速で恐れいりますが、佐久間会長は会長席へ移動していただきますようお願いいたします。</p> <p>次に、都市計画審議会条例第5条第3項の定めであります会長代理並びに、第7条第3項の常務委員の指名であります。指名につきましては、条例の規定に基づき、会長からの指名となります。</p> <p>まず、会長代理の指名をお願いいたします。</p>
<p>会長</p>	<p>会長代理には石原委員をお願いしたいと思いますのでよろしくをお願いいたします。</p>
<p>司会</p>	<p>ありがとうございます。恐れ入りますが、ご指名を受けられました石原会長代理は、会長代理席に移動していただきますようお願いいたします。</p> <p>次に、常務委員会委員ですが、常務委員会は、都市計画名称の変更等の軽易なものを処理するものとされており、会長及び会長が指名する委員若干名で構成されます。</p> <p>会長より、常務委員会委員の指名をお願いします。</p>
<p>会長</p>	<p>常務委員会委員につきましては、石原会長代理、木下委員、寺内委員、山口委員をお願いし、以上の委員に私を含め、5名で組織することにいたします。</p>

司会	<p>ご指名を受けられました、委員の皆さま、よろしくお願ひいたします。</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、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、よろしくお願ひいたします。</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。</p> <p>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」、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>都市政策課の田中でございます。</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>失礼いたしますが、着座にて説明させていただきます。</p> <p>それでは、お手元の議案書ページ番号1ページから5ページについて、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、審議案件説明資料の議第1号「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」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。</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、法令上の500㎡から300㎡に引き下げております。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</p>

と定められております。

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。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。

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。

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、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とき、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。

まず対象は、舟田町地内の「舟田-3」及び三ツ島5丁目地内の「三ツ島-14」の2箇所になります。

対象地区の新旧対照表になります。

三ツ島-14、舟田-3の両地ともに生産緑地法第10条第2項に基づく買取申出により、三ツ島-14は約0.11ha廃止、舟田-3は面積が約1.32haから約1.19haへ変更します。

市内全体の生産緑地地区につきましては、地区数は71地区から70地区となり、面積が約16.36haから約16.12haへ変更するものであります。

次に、地区の廃止となる三ツ島-14についてご説明いたします。

こちらの地区は、土地所有者から令和3年10月13日付けで、法第10条に基づく買取り申出があり、買取り希望について庁内各部局へ照会したところ、歩道整備を目的とした、一部買取り希望がありました。現在は、所有者と売買契約を締結しており、今年度中に歩道整備が完了する予定です。

また、買取り希望以外の部分を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。

以上の手続きを経まして、令和4年1月13日で行為の制限が解除されたため生産緑地地区を廃止するものです。

	<p>次に、地区の変更となる舟田-3についてご説明いたします。</p> <p>こちらの地区は、内約0.13ha分の土地所有者から令和3年10月13日付けで、法第10条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4年1月13日で行為の制限が解除されたため生産緑地地区を一部廃止し、区域変更をするものです。生産緑地地区を廃止するものです。</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>まず大阪府協議において、令和4年8月26日に異議なしとの回答を得ております。</p> <p>次に都市計画案の縦覧を9月15日より行い、意見書の提出はありませんでした。</p> <p>そして、本日の審議会でご承認をいただければ、速やかに都市計画変更の告示を予定しております。</p> <p>簡単ではございますが、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」の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>
委員	<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いたします。</p> <p>それでは、ご質問・ご意見のある方はお願いします。</p>
事務局	<p>生産緑地地区の追加指定を平成25年から行っていること、</p>

委員	<p>面積要件を 500 m²以上から 300 m²以上に引き下げる市条例を平成 31 年 3 月に施行することで、さらなる緑地の保全に取り組んでいます。</p> <p>産業振興と連携した「営農支援施策」はどのように検討されていますか。</p>
事務局	<p>産業振興としては、消費者に近い都市農業の特徴を活かして地元消費者と農業者の交流を図り、気軽に農業に触れることができる場となる取組みを進めるなど地産地消の促進に努めることとしている旨、担当課に確認しております。都市政策課では、営農意思がある農地所有者の農地を保全対象とするため、追加指定及び面積要件の緩和を実施しています。</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、お諮りいたします。</p> <p>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>(「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、次の審議に移りたいと思います。</p> <p>次の 4 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。</p> <p>議第 2 号「東部大阪都市計画地区計画（幸福東地区）の決定について」、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」、議第 4 号「東部大阪都市計画公園の変更について」、議第 5 号「東部大阪都市計画道路の変更について」、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>都市政策課の平山でございます。</p>

幸福東地区の都市計画について議第2号から第5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。

お手元の議案書ページ番号6ページから12ページが「東部大阪都市計画地区計画（幸福東地区）の決定について」、13ページから20ページが「東部大阪都市計画高度利用地区の変更について」、21ページから26ページが「東部大阪都市計画公園の変更について」、27ページから32ページが「東部大阪都市計画道路の変更について」となっております。

パワーポイントを使用し、議案書の内容について詳細に説明させていただきます。お手元の資料4、審議案件説明資料又はスクリーンをご覧ください。

はじめに、幸福東地区の概要から説明いたします。

本地区は門真市域の北西部に位置し、京阪古川橋駅の北側に近接した交通の利便性が高く、幸福東土地区画整理事業の施行区域を含めた地区であります。また、古川橋駅周辺エリアにおける本市の賑わいの中心拠点としての役割を担っています。

都市計画の説明をする前に、幸福町・垣内町地区のまちづくりについて、ご説明いたします。

位置等につきましては、京阪古川橋駅北側の旧第一中学校跡地を含む、約3.1ヘクタール、用途地域は近隣商業地域になります。

従前の状況ですが、古川橋駅から北西に延びる古川橋本通商店街と廃校となった旧第一中学校跡地、その北側のアーケードがあった幸福本通商店街が立地し、商店街においてはシャッター通り化している部分もあり、賑わいが失われつつある状況でありました。また、旧第一中学校跡地の北側付近には、狭あいな道路やそれに接道する老朽化した木造住宅等が集積し、早急に密集市街地の改善が必要となっている地区でありました。

このような課題を踏まえ、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土地区画整理事業との合併施行を実施しているところでございます。

次に事業経緯です。

平成20年度に、本地区のまちづくりの骨格となる「幸福町・中町まちづくり基本計画」を地元組織のまちづくり協議会からの意見も踏まえ策定しており、平成24年度には、統廃合により廃校となった第一中学校の校舎を除却し、平成25年度より、建物除却及び公共用地の先行取得を開始しています。令和元年度には、土地区画整理準備組合が設立され、翌年の令和2年4月に約2.8ヘクタールを事業区域とした本組合の設立認可、同年12月に仮換地指定が行われました。また、令和3年度にはまちづくり用地の活用事業者や生涯学習複合施設の指定管理者の基本設計者を選定しています。

ここで、本地区における上位計画での位置付けについて、ご説明いたします。

門真市都市計画マスタープランでは、「旧第一中学校跡地において、市内の学びの拠点として、図書館と文化会館機能を併せ持つ生涯学習施設や交流広場等を整備し、周辺エリア一体のまちづくりを推進する」、「旧第一中学校跡地を含む周辺一帯をつなぐ魅力的な歩行空間や広場、道路等の公共施設の整備により回遊性や滞在性を高めるまちづくりを推進」さらに、「子どもの遊びや学びに資する活動を推進するため、本市や地域団体等の公民の様々な人材が協議会等の活動組織を構築し、取り組みの方向性を示すビジョンの策定や、それに基づく子どもを中心としたエリアマネジメントを実施する」となっております。

次に、今後のまちづくりについて、ご説明いたします。

旧第一中学校跡地の市有地につきましては、土地区画整理事業の仮換地により、生涯学習複合施設用地、交流広場用地、まちづくり用地として再配置されています。

まず、水色部分の生涯学習複合施設ですが、本地区のランドマークとしての役割を持ち、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整備する予定であります。黄緑色部分の交流広場については、まちづくり協議会などが主体となり、子どもの遊びや学びに資するエリアマネジメント活動に伴う

イベント開催や多様な活動が実施可能となる広場空間として整備する予定であります。黄色部分のまちづくり用地については、民間事業者の技術やアイデア等を活用し、エリアの価値を高めるとともに、魅力アップを先導するまちづくりを進めるため、事業者を令和3年5月に選定し、同年10月に基本協定を締結しております。

まちづくり用地の事業者につきましては、代表法人を住友不動産株式会社、構成員を京阪電鉄不動産株式会社、ミサワホーム株式会社としたグループであり、提案された内容の一部を記載しております。

ゾーニング・施設配置としましては、共同住宅と商業施設を敷地西側に配置し、市で整備する駅前の交流広場から既存の幸福町公園を結ぶように、敷地内に賑わいの輪と学びの輪の2つの広場を配置しております。

共同住宅は、タワーマンションで地上41階567戸、低層部に商業施設を導入、マンションの1階には、地域に無料で開放するキッズ・コミュニティスペース等を設け、屋外広場である賑わいの輪には、雨天時でのイベント開催が可能となる大屋根、学びの輪には、子どもたちの遊びや多世代交流の空間など、子育て世帯を中心とした、多数の人々の流入が実現可能な提案となっております。現在は、高度利用地区を設定することにより567戸から652戸と増加する予定ですが、階数の変更はございません。

ここからはご説明しましたまちづくりに伴う都市計画決定及び変更の内容について説明します。

まず、議第2号東部大阪都市計画地区計画（幸福東地区）の決定についてでございます。こちらは、門真市決定案件になります。

まず、地区計画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

できめ細かく区域分けや制限をするものです。また、本地区においては、都市計画法第21条の2に基づく提案制度により、土地区画整理組合から都市計画の提案がなされています。

地区計画の名称は、幸福東地区 地区計画とし、面積は約3.1haとなります。

地区計画の目標・土地利用の方針としましては、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、公民連携のエリアマネジメントを推進することにより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ものです。

地区計画に基づく地区施設の整備の方針としましては、1. 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。2. 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。3. 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、の3点でございます。

次に各施設の配置及び規模について説明いたします。

施設ごとに色分けをしております。図の紫色部分につきましては、道路施設であり、南から区画道路1号（幅員13m、延長約126m）、2号（幅員12m、延長約138m）、3号（幅員9.2m、延長約100m）となります。図の黄色部分につきましては、公共空地であり、まちづくり用地のタワーマンション外周となる多目的通路1（幅員4m、延長約253m）、2（幅員4m、延長122m）となり、総延長は375mです。図の緑色部分につきましては、広場施設であり、まちづくり用地内に多目的広場約2,000㎡、駅北側に交流広場約4,300㎡となります。

次に建築物等に関する事項について、説明いたします。

整備の方針は健全で良好な市街地環境の形成を図るために建築物の用途の制限を行い、地区全体で調和のとれた建物配置やまちなみ形成を図るとともに、魅力のある都市景観を実現するため、土地区画整理組合が策定した「まちなみづくりガイドライン」に配慮した建築物等の形態又は意匠といたし

ます。

用途の制限としましては、周辺生活環境の悪化を招く恐れのあるパチンコ店などの施設を制限対象としており、地区の環境に調和のとれた魅力的なまちなみ景観に配慮いたします。

続きまして、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いたします。

高度利用地区とは、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であり、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定め、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ます。

本市における現在高度利用地区は、古川橋駅南側に位置し、未広町、速見町、寿町の各一部を区域に含んでおりA地区、B地区、C地区と3つの地区に分かれており、それぞれの地区で制限内容が異なっています。

次に、本地区における高度利用地区について説明させていただきます。

門真市の顔として、土地の高度利用により、商業・業務機能、居住機能などの複合的な都市機能の集積、公民連携による賑わいのある中心拠点の形成を目的に、新たに高度利用地区（古川橋駅北地区）を計画決定し、街区単位で制限内容が異なる3地区（古川橋駅北A・B・C地区）を設定いたします。これに伴い、先ほどご説明いたしました古川橋駅南地区もそれぞれ古川橋駅南A・B・C地区へと名称変更いたします。

高度利用地区内における容積率や建ぺい率等の制限内容について説明させていただきます。

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とおりでございます。

A地区は、容積率の最低限度及び最高限度ともに高く設定されていることから、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っております。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っております。

また、一定の要件を満たした場合に建ぺい率の最高限度及び容積率の最高限度の緩和について規定しております。

今回の変更内容については古川橋駅北A地区（まちづくり事業用地）において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は、容積率を100%を加えた数値とすることができ、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㎡以上備えた建築物を建築する場合は、さらに50%を加えることができます。

続きまして、議第4号東部大阪都市計画公園の変更について説明いたします。

今回都市計画変更する幸福町公園は、昭和50年7月に面積約0.2haで都市計画決定され街区公園として開設しております。

今回の変更区域ですが、当該公園西側に隣接する道路を幅員12mに拡幅整備する予定であり、当該道路の拡幅部分が幸福町公園の一部と重なるため、公園区域を一部縮小するとともに、公園面積確保のため、南側の民有地部分まで区域を拡張します。なお、この民有地については既に用地取得済みです。また、計画決定時は都市計画公園区域外でありましたが、その後整備され、現在は供用開始されている公園北側部分についても区域へ編入するものです。これにより、公園面積を0.2haから0.29haへと拡大する区域変更を行うものです。

続きまして、議第5号東部大阪都市計画道路の変更について説明いたします。こちらは、大阪府決定案件になります。

今回都市計画変更する古川橋駅前線は、門真市垣内町の府道八尾茨木線から、京阪電鉄古川橋駅前の間に位置しており、昭和34年3月に都市計画決定され、何度かの都市計画変更を経た後、現在は延長約210m、幅員16m、2車線で、終点部に古川橋駅前北交通広場が計画されています。

これまでの経緯としまして、八尾茨木線と重複している区

間においては、都市計画で定められた2車線が既に確保され、現道で交通処理が可能であることから、平成26年に廃止としました。また当時は、八尾茨木線から古川橋駅前までの区間においては、幸福町・垣内町のまちづくり計画があったことなどを考慮して、東西軸の計画路線は存続としていました。

今回、幸福町・垣内町のまちづくり計画が進捗したことにより、再度、当該区間において、都市計画道路の必要性を検証したところ、現道の府道守口門真線が都市計画で定められている2車線を既に確保されていることから、現道での交通処理が可能と考えられるとともに、大阪府推計の将来交通量の減少を考慮すると、交通処理機能の必要性は低いと考えます。また、駅へのアクセスとして、交通安全機能の必要性は高いですが、北側の歩道が既に整備されており、かつ、京阪電鉄南側に側道があり、またウォークアブルな人中心の空間へ転換する計画があることから、代替機能があると考えます。さらに、駅前交通広場の機能としては、駅南側に古川橋駅前南交通広場が整備されており、現交通広場は幸福町・垣内町のまちづくりにあわせて、門真市において、同等の機能を確保する予定です。

以上より、古川橋駅前線については延長約210mおよび駅前交通広場を廃止する都市計画変更を行うものです。

最後に、都市計画手続きについてであります。

本年5月15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ます公聴会を門真市決定案件については7月6日、大阪府決定案件については7月7日に開催する予定でありましたが、どちらも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、6月1日から14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、門真市決定案件については9月15日から29日、大阪府決定案件については10月6日から20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

	<p>いましたが、意見書の提出はありませんでした。</p> <p>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、本年12月から来年3月までの間に都市計画決定及び変更の告示を行います。</p> <p>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年2月頃に開催されます大阪府都市計画審議会に付議され、3月に都市計画変更の告示を行う予定となっております。</p> <p>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。それでは、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>古川橋駅北側にも高度利用地区を設定しようというものがまちづくりの概要についてお聞かせください。</p>
事務局	<p>旧第一中学校跡地の市有地を最大限有効利用し、1点目として住宅・商業・サービス機能など複合的な都市機能、2点目として幅広い世代が交流できる生涯学習複合施設機能、3点目として交流広場機能を有するとともに、これらが一体となった魅力と賑わいのあるまちづくりの実現を図るため、周辺エリアを含めて地区計画の決定および高度利用地区・公園・道路の変更を行うものです。</p>
委員	<p>タワーマンションの当初の計画が変更されたとの報告を受けていますがその概要についてお聞かせください。</p>
事務局	<p>まちづくり用地活用事業者からの提案内容変更につきましては、高度利用地区の設定により延床面積が62,960㎡から68,484㎡の増床となり、戸数についても567戸から652戸と増加する予定であります。また、階数は、地上41階の変更はありませんが、駐車台数や駐輪台数についても戸数の増加に伴うそれぞれ台数の増加となっております。</p>

委員	戸数が 567 戸から 652 戸となることで、マンションの建設に伴う駐車台数の基準と確保台数について問題がないのかお聞かせください。
事務局	開発事業に伴う駐車場設置基準については、門真市まちづくり基本条例整備基準に規定されており、当地区は近隣商業地域であることから別途協議であるものの、整備基準で定める共同住宅の戸数の 50%以上を確保する計画とされています。
会長	駐車台数は何台確保していますか。
事務局	駐車台数は 384 台です。
委員	地元説明会などは開かれましたか。また、懸念や反対の声などはなかったのかお聞かせください。
事務局	まちづくり用地活用事業者が 11 月下旬に開発基本構想の説明会を予定しておりますが、先立って 11 月 1 日に幸福町西・東自治会及び垣内町自治会の役員に対し、説明会を実施いたしました。当該説明会では、建設工事中の安全対策や電波障害や風害調査等の対応など共同住宅の建設に関する要望などがありましたが、反対の声はございませんでした。
委員	改めて、床や戸数が増えたことに伴う計画変更についての理由をお聞かせください。
事務局	地区計画の方針及び地区整備計画を踏まえつつ、高度利用地区における建ぺい率の最高限度などの制限内容を全て遵守し、さらに広場等の有効な空気を確保するなどの規制緩和の条件を満たすことで、容積率を上限まで活用できることから、計画が変更されたものであります。
委員	質問ではありませんが、事業を進めるにあたり、令和 3 年

5月23日に門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業者候補者選定委員会が開かれ、この中で、今の事業者が決まったことが選定委員会の議事録に記録されています。

昨年5月と現在で経済状況が違うことは理解しています。コロナ禍やロシア軍によるウクライナ侵攻の影響で、世界中で消費税引き下げなど経済対策が行われている中、日本では自公政権の下で十分な手立てが打たれず、さらに、ここ数か月の異常なまでの円安の影響による物価の上昇など、それらのことが前提であることは理解しております。議事録を読むと、タワーマンションが建つと大きな広場が作られ、それが大きなコンセプトとなること、また、住宅は3年間で売却しきれない想定など様々なことが述べられており、その上で事業が進められてきました。しかしながら、今回の変更で約5,000㎡変わるということで、その点では、選定委員会での議論は何だったのかと言わざるを得ず、もう少し市としても向き合っていたらと思います。

また、議事録の中で、委員の方から3つ確認をされている事項があり、1つ目は、生涯学習施設との良き連携が図れることはとても大事であり、相乗効果が出るように緊密な連携を進めていただきたいと市に対して要望されています。2つ目に、市がフォローしてくれるだろという思いで、エリアマネジメントの在り方について指摘がされています。3つ目に、市有地との連携もそうですが、隣接地との連携もきっちりしないことには、このゾーンに描かれているとおりに実際にはならないので、進み出した以上は地元の方々にも前向きにご協力してもらおうよう市が対応してくださいと記載されています。反対はなかったけれども様々な意見が出ているという点では、住民の意見や声をしっかりと受けとめて、市としても事業者にも積極的に働きかけをしていただきたいと思います。規制緩和されたからと言って、計画変更が良いですよとは中々言い難いというのが私の思いです。

さらに、門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業の審査講評によると、応募者2社の総合評価点数についてはわずか3ポイント差しかなかったとのことについても今回

	<p>指摘をしておきます。</p> <p>次に、議第5号について、地元説明会で府道の拡幅の必要性についてはどのような意見があったのかをお聞かせください。</p>
事務局	<p>タワーマンション、生涯学習複合施設の建設に伴い、工事車両や資材搬入車両が道路交通に支障を及ぼさないか、車両の動線はどう考えているのかという意見がありました。</p>
委員	<p>タワーマンションと生涯学習複合施設の工事が安全にできるのかどうかお聞かせください。</p>
事務局	<p>現在、基本設計中であり、具体的な工事車両の動線は確定しておりませんが、府道守口門真線からの工事車両の動線を基本として、関係機関と協議を進め、自転車・歩行者の動線と工事車両の動線が交錯しないよう、交通安全の確保について十分な対策を講じてまいりたいと考えております。</p>
委員	<p>昨年度の都市計画審議会の場合でも工事車両の動線などについて質問しておりましたが、その点についてはしっかりと協議をしていただいて問題が発生しないように対応していただきたいと思います。</p> <p>また、御堂町の保健福祉センター前の道路までについては両側に歩道が整備されていますが、その南側の信号からの府道八尾茨木線については十分に歩道整備されておらず、非常に危ない所であります。</p> <p>新しいまちづくりがされた場合に、府道守口門真線はこれまでとは違う車両の通行量になるかもしれません。車そのものは減っているかもしれませんが、部分的には増えている可能性もありますので、この辺りの対応については大阪府に対してもしっかりと対応してくださいという点について要望しておきます。</p>
会長	<p>ありがとうございます。ほかに意見はありますか。</p>

委員	<p>門真市の中で完結できるものもあれば、大阪府に許可や認可等をさせていただく必要があるものもあり、スケジュールが大事になってくると思いますが、改めて全体のスケジュールを教えてください。</p>
事務局	<p>公共施設整備の工事の状況としては、今現在まちづくり用地や生涯学習複合施設用地、地権者用地に接道する道路については、先行的に整備を進めています。今年度末にはそれらの道路は、仮舗装であるものの完成する予定です。生涯学習複合施設については、基本設計業務が完了し、今年度中に実施設計事業者、建設事業者を選定し、令和7年度末の竣工を目指しています。また、タワーマンションについては、現在建築設計業務に着手しており、令和5年度に建築工事に着手し、令和8年度秋頃の竣工を目指し取り組んでいると事業者より聞き及んでおります。最終的には、道路や交流広場及び交通広場の整備を進め、令和8年度末のまちびらきを目指し取り組んでまいります。</p>
会長	<p>私から、1つ確認させていただきたいこととして、20 ページ目の高度利用地区についての赤字記載部分については、何の資料に基づき作成しているのでしょうか。</p>
事務局	<p>国より通知がありました高度利用地区指定指針に基づき、考え方を整理した上で作成しております。</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、先ほど異議のお声がありましたので、審議会条例第6条第3項により、採決いたします。</p> <p>議第2号から議第4号の3議案につきましては、原案のとおり承認、議第5号につきましては、異議なしと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;">(委員多数挙手)</p>

委員	<p>私は、第3号議案については反対とし、第2号、第4号議案については賛成とさせていただきます。</p> <p>第3号議案の高度利用地区の変更について、戸数や面積、容積率も増えるということは、同じ敷地内で圧迫度が増すこととなります。また、まちづくり用地活用事業者選定時の条件とは違うため、そのことを前提とした高度利用地区の変更については認められないということ意見をさせていただきます。</p>
会長	<p>ありがとうございます。賛成多数ということで、議第2号から議第4号の3議案につきましては、原案のとおり承認、議第5号につきましては、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。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>それでは、進行を事務局にお返しします。</p>
司会	<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、承認等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。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>これもちまして、令和4年度第1回門真市都市計画審議会を閉会させていただきます。</p> <p>ありがとうございました。</p>