

令和5年度第1回門真市都市計画審議会議事録

日時：令和5年10月3日（火）14時30分から15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

佐久間会長、石原会長代理、木下委員、西村委員、山口委員、
池田委員、大倉委員、後藤委員、福田委員、中谷委員、山田委員

（※分野別、50音順）

（事務局）9名

まちづくり部：良部長、真砂次長

都市政策課：平山課長、田村参事、石水課長補佐、吉田主査、番匠係員、

庁舎エリア整備課：眞治課長補佐

環境水道部工務課：辻課長補佐

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 東部大阪都市計画用途地域の変更について（付議）

議第3号 東部大阪都市計画第一種市街地再開発事業の決定について（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 東部大阪都市計画地区計画（門真市駅前地区）の決定について（付議）

議第6号 東部大阪都市計画道路の変更について（付議）

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5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。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。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>本日の出席者は、11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</p>
----	---

	<p>方のご紹介だけさせていただきます。</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。門真市農業委員会会長の西村委員でございます。</p> <p>次に、市議会議員の委員の方々をご紹介いたします。池田委員でございます。大倉委員でございます。後藤委員でございます。福田委員でございます。</p> <p>次に、関係行政機関の委員をご紹介いたします。門真警察署長の中谷委員でございます。守口市門真市消防組合消防長の山田委員でございます。</p> <p>なお、守口門真商工会議所専務理事の稲田委員、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、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。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。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。</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、よろしくをお願いいたします。</p>
<p>会長</p>	<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>
<p>事務局</p>	<p>都市政策課の田村でございます。</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。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6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。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</p>

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。

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。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。

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、改築又は増築や、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時となっております。

それでは、本案件についてご説明いたします。まず対象は、北岸和田3丁目地内の「岸和田-1」、岸和田2丁目地内の「岸和田-3」「岸和田-13」、北島町地内の「北島-3」「北島-4」、三ツ島5丁目地内の「三ツ島-21」、三ツ島4丁目地内の「三ツ島-22」「三ツ島-23」「三ツ島-24」、桑才新町地内の「桑才新」の10箇所になります。

次に、対象地区の新旧対照表になります。「岸和田-1」、「岸和田-3」、「三ツ島-21」及び「三ツ島-23」は、生産緑地法第10条第1項に基づく買取申出により、「岸和田-1」は面積約0.45haから約0.37haへ変更、「岸和田-3」は面積約0.25ha廃止、「三ツ島-21」は面積約0.10ha廃止、「三ツ島-23」は面積約0.90ha廃止となります。続いて、「三ツ島-22」、「三ツ島-24」及び「桑才新」は、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-22」は面積約0.33haから約0.27haへ変更、「三ツ島-24」は面積約0.10ha廃止、「桑才新」は面積約0.11ha廃止となります。続いて、「岸和田-13」、「北島-3」は、追加募集の結果、「岸和田-13」は面積約0.06haから約0.08haへ変更、「北島-3」は面積約0.36haから約0.39haへ変更となります。続いて、「北島-4」は、生産緑地法第10条第1項に基づく買取申出部分と生産緑地地区内への公共施設等設置部分の廃止によ

り、面積約 0.38 ha から約 0.13 ha へ変更となります。市内全体の生産緑地地区につきましては、地区数は70地区から65地区となり、面積が約16.12 ha から約14.32 ha へ変更するものであります。

続きまして、地区の変更となる「岸和田-1」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4年10月24日付けで、法第10条第1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。以上の手続きを経まして、令和5年1月23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。

次に、地区の廃止となる「岸和田-3」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5年1月31日付けで、法第10条第1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。以上の手続きを経まして、令和5年4月29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。

次に、地区の廃止となる「三ツ島-21」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4年12月1日付けで、法第10条第1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。以上の手続きを経まして、令和5年2月28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。

次に、地区の廃止となる「三ツ島-23」についてご説明いたします。こちらの地区は、それぞれが所有する区域の土地所有者から令和5年12月1日付け、令和5年12月12日付け、令和5年12月14日付けで法第10条第1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。以上の手続きを経まして、令和5年2月28日、令和5年3月11日、令和5年3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。

次に、地区の変更となる「三ツ島-22」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5年2月1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。以上の手続きを経まして、令和5年4月30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。

次に、地区の廃止となる「三ツ島-24」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4年12月1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。以上の手続きを経まして、令和5年2月28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。

次に、地区の廃止となる「桑才新」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5年3月9日付けで、法第10条第2項に基づく買取申出があり、買取希望について庁内各部局へ照会したところ、道路拡幅整備を目的とした、一部買取希望がありました。今年度中には、所有者と売買契約を締結し、道路整備が完了する予定です。また、買取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5年6月8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。

続きまして、「岸和田-13」と「北島-3」の追加指定に係る流れについてご説明いたします。5月8日から5月31日までに、追加指定の事前協議を受け付けた結果、2件の申請がありました。申請内容についての審査を、現地調査および庁内関係各課への意見照会にて行い、総合的に判断した結果、事前協議申請のあった2件ともに指定要件に適合としました。その後、審査結果を申請者全員へ通知し、要件に適合した2件については、関係権利者全員の同意を得た上で、本申請されたものであります。

それぞれの追加指定案件についてご説明いたします。まずは、「岸和田-13」地区についてであります。現状としましては、写真のとおり、農地として適正管理がなされており、営農されております。本地区は、西側に既存の生産緑地地区「岸和田-13」があるため、今回の追加指定箇所は「岸和田-13」の区域として変更するものです。

次に、「北島-3」地区についてであります。現状としましては、写真のとおり、農地として適正管理がなされており、営農されております。本地区は、東側に既存の生産緑地地区「北島-3」があるため、今回の追加指定箇所は「北島-3」の区域として変更するものです。

次に、地区の変更となる「北島-4」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5年1月31日付けで、一部区域について、法第10条第1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。以上の手続きを経まして、令和5年4月29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。また、公共施設設置により、一部区域を廃止しております。区域変更に至った経

	<p>緯につきましては、図の斜線の区域の一部箇所に特別養護老人ホームの設置申し出があり、生産緑地法第8条ただし書き及び施行令第1条第2項に定める公共施設等と認められたため、令和3年11月1日から着工し、令和5年8月18日に完了報告がありましたことにより、特別養護老人ホーム設置箇所の区域を廃止し、区域変更するものであります。</p> <p>こちらが「北島-4」の状況であります。図の斜線の区域の一部に特別養護老人ホームが設置されております。</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。まず大阪府協議において、令和5年7月27日に異議無しとの回答を得ております。次に都市計画案の縦覧を令和5年8月21日より行い、意見書の提出はありませんでした。そして、本日の審議会でご承認をいただけましたら、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。これより、審議に入ります。</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>
<p>委員</p>	<p>「北島-4」の区域変更・廃止について、特別養護老人ホームが建設されたということですが、完了報告をもってこの審議会に諮っており、着工が先行しているように思えますがどのような仕組みですか。</p>
<p>事務局</p>	<p>法にも規定されているとおり、生産緑地は公共施設等の用に適した農地等を指定するという趣旨であり、法に基づく公共施設等に特別養護老人ホームが該当し、公共施設等の用に供されたと判断し生産緑地としての役割を終えたため、都市計画の変更をするものであります。</p>
<p>委員</p>	<p>着工の際には区域も決められて建築確認申請も出ているはずなので、その時期に都市計画審議会に諮るものではないのですか。</p>
<p>事務局</p>	<p>公共施設等として設置されることを確認できない限りは、都市計画で生産緑地を担保すべきだと思っておりますので、公共施設等の用に供されたという</p>

	<p>ことを確認した上で都市計画審議会に諮るという手続きを取っております。</p>
<p>会長</p>	<p>詳しくない人からすれば前後関係が分かりにくいと思われませんが、事務局からは問題ないという回答があったということによろしいかなと思います。</p>
<p>委員</p>	<p>行為の制限解除をもって都市計画審議会に諮るということですが、既に行為の制限が解除されているものについて何を審議するものなのか漠然とした疑問があります。</p>
<p>会長</p>	<p>生産緑地については都市計画の中でも取り扱いが難しいものでありますが、事務局としての見解はありますか。</p>
<p>事務局</p>	<p>委員ご指摘のとおり、毎年開催されている全国生産緑地担当者会議にて、行為の制限解除後に都市計画審議会に諮ることについて疑義があるという議題が上がっております。その中での国の見解としては、「都市計画審議会においては、他の生産緑地地区を含めた包括的な議論を行う機会としており、個別案件については事後報告でも支障が無い」とコメントされており、全国的にも行為の制限解除後に都市計画審議会をもって廃止という手続きを踏んでおります。</p>
<p>会長</p>	<p>行為の制限が解除された後に何をどう審議すればよいかということとはなかなか難しいところではありますけど、実務上仕方ないということですので、その旨をご了承いただければと思います。</p>
<p>委員</p>	<p>数値で言うと70地区が65地区になっておりますが、30年が経過した現在において、これまでの生産緑地の解除の傾向と今後の解除の傾向があまり変わらないということであれば今までどおりの手続きで問題ないと思いますが、門真市として解除案件が増えていくと予測されているのか、もしくは今後10年程は大きく変わらないと考えているのか、生産緑地の事案がどれくらい出てきているのかという傾向があれば教えていただきたいと思います。</p>
<p>事務局</p>	<p>今回の案件の多くが特定生産緑地に移行しなかった地区であり、特定生産緑地に移行した地区については10年間営農をする意思があるものだと</p>

	<p>思っております。今回、買取申出が出てきている地区は当初指定から 30 年経過し今後土地利用を考えているものと思われませんが、特定生産緑地に移行しなかった地区のほとんどについて買取申出が出てきているという状況であります。</p>
委員	<p>門真市内の生産緑地として残っている地区は、ほぼ特定生産緑地に指定されているということですか。</p>
事務局	<p>そのとおりです。ちなみに平成 8 年度から令和 4 年度までに解除になった面積は約 4 ha です。</p>
委員	<p>今回追加指定されている地区が 2 件ありますが、こういったケースで生産緑地に指定されたのか、背景を把握されているのであれば教えていただきたいです。</p>
事務局	<p>今回のケースについては把握しておりませんが、本市においては平成 25 年度から追加指定の募集をしており、ケースとして多いのは、既に生産緑地として指定されていた区域に追加してさらに営農する区域を拡大したいということで追加指定する場合と、当初指定が平成 4 年度にあり追加指定を平成 25 年度から始めておりますが、そもそも制度自体を知らなかったというケースもありました。平成 23 年度に大阪府から追加指定を積極的に行うようにと府内市町村宛てに通知が出されたため、本市においても追加指定を行っており、毎年農業従事者に対して生産緑地の指定について案内をしております。</p>
会長	<p>特定生産緑地の指定の際にどうなるか心配しておりましたが、概ね特定生産緑地に移行された上で、毎年少しずつ解除されていくという傾向にあるのかなと思います。</p> <p>ほかに意見はありませんか。意見がないようですので、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 style="text-align: center;">（「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>

事務局

それでは、次の審議に移りたいと思います。議第2号「東部大阪都市計画用途地域の変更について」、議第3号「東部大阪都市計画第一種市街地再開発事業の決定について」、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」、議第5号「東部大阪都市計画地区計画の決定について」、議第6号「東部大阪都市計画道路の変更について」、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。事務局より説明をお願いします。

都市政策課の平山でございます。

泉町地区、中町地区、門真市駅前地区に係る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。

お手元の議案書ページ番号7ページから11ページが「東部大阪都市計画用途地域の変更について」、12ページから17ページが「東部大阪都市計画第一種市街地再開発事業の決定について」、18ページから22ページが「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」、23ページから28ページが「東部大阪都市計画地区計画の決定について」、29ページから33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。

まず、今回都市計画決定及び変更する箇所に係る取組みについてご説明します。1つ目に、泉町にある泉町浄水場にて、水道施設の更新を進めております。2つ目に、市役所周辺の庁舎エリアにて、「防災機能を有する公園・広場」及び「市庁舎の建替え」の検討を行っております。3つ目に、門真市駅前にある門真プラザ及び駅前広場を含む地区にて、市街地再開発事業の検討がなされております。

次に、各取組みに関連する上位計画の位置づけについてご説明します。門真市都市計画マスタープランにおいて、各地区の都市づくりの方向性について示しております。泉町浄水場の施設更新については周辺の土地利用に配慮しつつ、用途地域の変更も含めて検討するとしております。庁舎エリアについては、広場と庁舎が調和し、防災機能を中心に、様々な機能を併せ持つ一体感のあるまちづくりを推進するとしております。門真市駅前については、本市の顔として、土地の高度利用により、商業・業務機能、居住機能等複合的な都市機能の集積、公民連携による賑わいや景観づくりに努めること、また、門真プラザの再整備を推進するとともに、駅前広場

の再整備や都市機能の誘導により、賑わいと交流の場となるウォークアブルな空間の形成を図ることとしております。

次に、各取組みの内容についてご説明します。泉町浄水場には昭和40年から50年にかけて設置した施設が多く、老朽化が進んでいたため、既存施設を運用し水道水を供給しながらの「施設の更新」及び「施設の耐震化」を検討してきました。更新にあたっては、廃止した施設を撤去し、既存施設をその箇所に移設することで敷地内に更新用地を確保し、その更新用地に新施設を建設し、機能に移転するという工法で進めていく計画としております。これにより、既存施設を運用しながらの施設更新が可能になります。

次に、庁舎エリアの取組みについてです。本エリア内には、市役所、総合体育館、中町公園といった市の公共公益施設や、旧松心会館の門真中町ビルなどの民間所有の建物が立地しております。市庁舎については、昭和52年に建設した旧第六中学校の校舎を本館の仮庁舎として活用しており、別館は、昭和46年に建設して以降、50年以上が経過しています。また、本エリア周辺においては、防災性の向上や居住環境の改善を図るため市街地の再整備を進めてきましたが、「防災機能を有する公園の整備」及び「老朽化した市庁舎の建替え」が依然残された課題となっていました。そのため、課題の解決を図り、庁舎エリア整備を推進するための具体的な取り組みを進める上で、庁舎エリアのまちづくりの方向性をまとめた「門真市庁舎エリア整備ビジョン」を令和4年4月に策定しました。さらに、これまでのまちづくりの経緯及びビジョンを踏まえ、「門真市庁舎エリア整備基本構想」を本年6月に策定し、「庁舎機能」「公園・広場機能」「防災機能」が連携し一体的に機能を発揮できる拠点、人や活動を招き入れ、「周辺エリア」と連携した新たなまちづくりを創造し、情報を発信・動きを波及させる拠点等を、まちづくりの方向性として定めております。

次に、門真市駅前の取組みについてです。本地区には商業・住宅などが複合した施設である門真プラザが立地しております。門真プラザは昭和48年に建設された地下1階地上12階の施設であり、市営住宅が200戸、改良店舗が9区画、分譲住宅が35戸、分譲店舗が36区画、特定店舗であるイズミヤが入っております。平成13年度に市営住宅部分を対象に耐震診断を実施した結果、耐震性能が不足していることが判明しました。しかし、耐震改修を実施した場合でも、構造上の問題等により倒壊や崩壊する危険性が低いとされる評価値まで耐震性を確保することはできないと判断されたため、耐震改修ではなく建て替えを前提として検討を行ってきました。また、門真市駅周辺は市の賑わい中心拠点としての役割を担っているにもか

かわらず、駅前としての賑わいが不足していることについても課題とされておりまして。そこで、安全性を確保し快適な居住環境の実現及び地域の生活拠点として生活文化機能の集積が図れるよう商業・業務機能等の高度集積を、駅前広場については、賑わいと交流の場となるウォークアブルな空間を生み出すために、市街地再開発事業にて再整備を行うことについて検討しております。

市街地再開発事業の施行に向けたこれまでの経緯と予定についてご説明します。令和4年5月に門真プラザの区分所有者等で組成された市街地再開発準備組合が設立されました。令和5年1月には、市街地再開発事業に関するノウハウを持ち、組合のパートナーとなって事業推進の役割を担う事業協力者が、前田建設工業株式会社、野村不動産株式会社、京阪電鉄不動産株式会社、旭化成不動産レジデンス株式会社の合同企業体に決定されました。今後は、後ほどご説明する都市計画決定及び変更を行い、令和6年度に本組合の設立、令和7年度に権利変換する権利者と、転出する権利者などの権利について記載された権利変換計画を大阪府から認可を得る予定です。現門真プラザの除却については令和8年度から行い、その後建設工事に入る予定となっております。

まず、議第2号東部大阪都市計画用途地域の変更についてでございます。説明の都合上、まず泉町地区、中町地区のみを説明し、議第3号の後に門真市駅前地区について説明します。

用途地域は、建築物の用途や建ぺい率などの規制を通して、建物用途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ます。用途地域が指定されると、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が定められるため、建てられる建物の種類が決められます。

まず、泉町浄水場がある泉町地区の用途地域の変更についてご説明します。現在、泉町浄水場には、第二種中高層住居専用地域のほか、市道門真守口線から25mの範囲に第二種住居地域、また、大阪中央環状線から50mの範囲に準工業地域が指定されております。画面、向かって左側が変更前、右側が変更後となっており、赤色で囲っている第二種中高層住居専用地域が今回の変更箇所となっております。面積は約0.7haです。変更前は、第二種中高層住居専用地域で、容積率200%、建ぺい率60%となっており、変更後は、第二種住居地域で、容積率200%、建ぺい率60%となります。容積率、建ぺい率は変わりませんが、建てられる建物の種類や規模が、変更前に比べ広がります。泉町浄水場の建物は、既存不適格構造物に該当することから、工事に支障とならない事務室等の撤去が必要になり、代替施

設として、既存庁舎の改造工事が必要になる等、不必要な工事が発生します。変更理由といたしましては、上位計画において、泉町浄水場の施設更新について周辺の土地利用に配慮しつつ、用途地域の変更も含めて検討すると位置付けており、泉町浄水場内の現行法に準拠させ、更新事業を効率的に進めるため、用途地域を変更するものです。

次に、庁舎エリアの中町地区の用途地域の変更についてご説明します。現在、庁舎エリアには、第二種住居地域が指定されております。画面、向かって左側が変更前、右側が変更後となっており、変更箇所は赤色で囲っている区域となっております。面積は約 6.0 ha です。変更前は、第二種住居地域で、容積率 200%、建ぺい率 60%となっており、変更後は、近隣商業地域で、容積率 300%、建ぺい率 80%となります。変更理由といたしましては、京阪電鉄門真市駅と古川橋駅の中間に位置する本地区において庁舎の建替えや公園・広場整備が予定されており、都市機能の集積や賑わい創出を図る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。

ここからは、門真市駅前地区の市街地再開発事業に係る都市計画決定及び変更についてご説明します。

まず、議第 3 号東部大阪都市計画第一種市街地再開発事業の決定についてでございます。

市街地再開発事業とは、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とした事業です。事業の内容としては、別々で所有している敷地を共同化し、土地を高度利用することで、新たな公共施設用地やオープンスペースを生み出すような仕組みとなっております。従前の権利者の土地と建物の権利は、原則として同じ価値分で新しい再開発ビルの床に権利変換という形で置き換えられます。高度利用したことで新たに生み出された床をデベロッパー等に売却することで、その売却費を事業費に充てることができます。

まず名称としましては、門真市駅前地区第一種市街地再開発事業とし、面積は約 2.0 ha であります。事業区域内の公共施設の配置といたしまして、まず道路については、幹線街路として、都市計画道路新橋柳線と市道新橋柳線、特殊街路として、市道新橋町側道線、区画街路として、区画道路が整備されます。また、事業区域北西側には約 4,000 m²の広場を整備する予定です。建築物の整備に関する事項としては、敷地面積 8,700 m²、建築面積が 6,300 m²、延べ面積が 74,000 m²、建築物の主な用途として、商業施設、住宅、業務施設となっております。

次に、議第 2 号東部大阪都市計画用途地域の変更に戻り、門真市駅前地区の用途地域の変更について説明します。

現在、事業予定区域には、商業地域と区域東側に近隣商業地域が指定されております。画面、向かって左側が変更前、右側が変更後となっており、変更箇所は赤色で囲っている区域となっております。面積は約 2.0 ha です。変更前は、商業地域で、容積率 400%、建ぺい率 80%の部分の 1.8 ha と、近隣商業地域で容積率 300%、建ぺい率 80%の部分の 0.2 ha があり、変更後は、区域全体が商業地域で、容積率 500%、建ぺい率 80%となります。変更理由といたしましては、本地区において市街地再開事業が予定されており、中心拠点として商業・業務機能、居住機能等の複合的な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。

次に、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でございます。

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。防火・準防火地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。

門真市では、駅周辺の商業地域や京阪電車高架下の施設など、人が多く集まる部分を防火地域に指定し、その他市街化区域全域を準防火地域に指定しており、火災に対する防災性の向上を図っております。そのため、先ほど説明しました、近隣商業地域から商業地域への用途地域の変更に伴い、その変更区域約 0.2 ha を準防火地域から防火地域に変更します。

次に、議第 5 号東部大阪都市計画地区計画の決定についてでございます。

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す。用途地域等で定めているものについて、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します。

地区計画の名称は、門真市駅前地区地区計画とし、面積は約 2.0 ha となります。地区計画の目標としましては、合理的かつ健全な土地の高度利用と都市機能の更新を図る市街地再開発事業を実施し、魅力ある都市機能として商業、業務及び居住機能等を提供できる施設や駅前広場、区画道路などの空間を含めて一体的に整備することで、拠点性、集客性、賑わいを生み出すとしております。

土地利用の方針としましては、商業・居住機能等の都市機能を導入するとともに、安全で快適な歩行者空間の確保のための広場を整備すること、

地区施設の整備の方針としましては、区画道路及び広場を地区施設とし、区域の回遊性の向上や、憩いの場及び賑わいの創出を図ることとしております。

地区計画において定める各施設については、区域東側に幅員約 11m、延長約 49mの区画道路、区域北西側に約 4,000 m²の広場を配置します。

建築物等の整備の方針としましては、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限、また、建築物等の用途の制限を定めることとしております。容積率については、最高限度を 600%、最低限度を 300%と高く設定することで、土地の高度利用を図り、商業・業務機能、居住機能などの複合的な都市機能が集積されます。建ぺい率の最高限度については、国土交通省通知の高度利用地区指定指針において、指定建ぺい率から 10%を減じた場合は容積率の最高限度に 50%を上乗せすることができるとされているため、本地区の指定建ぺい率の 80%から 10%を減じた 70%とします。また、建築面積の最低限度を 200 m²に定めることで、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。

建築物等の壁面の位置の制限については、国土交通省通知の高度利用地区指定指針において、歩道と一体として確保され、道路に接して幅員 2 m 以上の空地が確保される場合には、容積率の最高限度に 50%を上乗せすることができるとされているため、道路及び広場との敷地境界線から 2 m のラインに壁面等を後退し、建物と道路及び広場との間に空地を確保することとします。

また、建築物等の用途の制限について、区域内において建築してはならない建築物を表示のとおり定めております。

こちらでは、先ほど表示した用途制限をする建築物等について具体的なものを示しております。建てられる主なものとしては、店舗、事務所、住宅、教育施設、病院・診療所、倉庫などがあります。建てられない主なものとしては、畜舎、麻雀、パチンコ、勝馬投票券発売所、キャバレー、個室付浴場などがあります。

次に、議第 6 号東部大阪都市計画道路の変更についてでございます。

今回都市計画変更する都市計画道路は新橋柳線です。新橋町から柳町の間に位置しており、昭和 43 年 5 月 20 日に都市計画決定され、現在は延長 620m、幅員 16mで計画されております。また、門真市駅前に約 4,200 m²の交通広場を設けることとなっております。

市街地再開発事業の実施により、現在の駅前広場の再編を予定しており、

	<p>新たに歩行者空間である広場と、現交通広場の代替として新たに交通広場が整備されます。これに伴い、現計画の交通広場の形状が変わることとなるため、門真市駅前交通広場に係る都市計画道路区域を廃止し、延長を620mから存続する540mへ変更します。</p> <p>最後に、都市計画決定及び変更までの流れについてご説明します。本年6月18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。その後、6月23日から7月6日まで地区計画案について、都市計画法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。次に、案に対し意見を述べる場であります公聴会を7月12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。また、8月21日から9月4日まで都市計画案について、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。本日の審議会でご承認をいただきましたら、10月中に都市計画決定及び変更の告示を行う予定としております。</p> <p>以上で、泉町地区、中町地区、門真市駅前地区に係る都市計画の決定及び変更についての説明を終わります。</p>
会長	<p>ありがとうございました。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>
委員	<p>ただいま、門真市駅前地区第一種市街地再開発事業等に関する都市計画の内容について、ご説明がありました。一言、意見を述べさせていただきます。</p> <p>門真プラザの一部については、建物に耐震性がなく、耐震補強工事もできないと結論付けられていることから、再整備の必要があり、門真市の長年にわたる重大な懸案事項でありました。この建物の一部は、大規模の地震で倒れるまたは崩れる危険性が高いと市がウェブサイトで公表しており、門真市の要緊急安全確認大規模建築物で一般の人が出入りするビルとして、唯一、耐震性がないビルである、これが現状であります。門真市防災マップでは、南海トラフ地震の震度が6弱と想定されています。大阪府発表の、門真市の予測最大震度は6強です。地震はいつ起きるともしれず、現実に起きた場合の被害の甚大さは想像を絶するところです。</p> <p>再整備に向けては、様々な課題がある中、住民及び市職員、権利者、そのほか関係者の多くの皆さまが、それぞれにご協力を惜しまずご奮闘され、ひとつひとつ課題を乗り越えて、昨年5月この度ようやく、市街地再開発準備組合が設立され、事業協力者も決定されて、いよいよ再整備事業が前</p>

	<p>向きに加速しつつあることを今お聞きしました。関係者の皆さまのこれまでのご尽力に敬意を表し、引き続き、速やかに再整備事業を進捗させていただきますよう、よろしくお願いいたします。</p>
<p>会長</p>	<p>ご意見として承りました。ありがとうございます。</p>
<p>委員</p>	<p>中町地区である庁舎エリアの用途地域の変更について、広場を大きく設定し庁舎を整備するという計画ですけれど、容積率 300%、建ぺい率 80%とされておりますが、ここまで必要なのかという疑問があり、第二種住居地域で建てられない建物を建てるという構想があるため近隣商業地域に変更すると思われませんが、用途地域を変更する理由を教えてください。</p>
<p>事務局</p>	<p>庁舎エリア整備基本構想にも記載されておりますが、庁舎エリアの区域については賑わいを求めるため商業機能の土地利用を促進していくことを前提としておりますので近隣商業地域に変更するものです。容積率、建ぺい率については、大阪府の用途地域の指定ガイドラインにおいて近隣商業地域の容積率が 300%、建ぺい率が 80%を基本とするとされており、それに基づき設定しております。</p>
<p>委員</p>	<p>第二種住居地域では建てることのできない商業機能を庁舎内に入れるという考えですか。</p>
<p>事務局</p>	<p>庁舎内というわけではなく、広場内に人が集い回遊できるような機能があればというところで、商業機能を持った施設を広場内に設置することを含めて今後検討していく予定であります。</p>
<p>委員</p>	<p>門真市駅前の再開発事業について、昨年5月に準備組合が設立されているということで、再開発事業は成功している地区と失敗している地区がいろいろあり、区分所有者の方々がしっかりと制度を理解されて進めていくものだと思いますが、区分所有者に対してはどのように説明されてきたかを教えてください。</p>
<p>事務局</p>	<p>準備組合設立前の取組みとして、令和3年度に再開発事業の必要性や仕組みなど専門的なことについて、区分所有者 66 名ほぼ全員に対して市から説明しております。それを受けて、区分所有者 66 名中 61 名が準備組合に加入しておりますので、事業の仕組みや必要性も理解されたものだと考え</p>

委員	<p>ております。</p> <p>組合施行のためどれだけ行政が関与できるか難しいところだと思いますが、市営住宅があり市も区分所有者であるため、成功・失敗事例がある中で、市が一定役割を担う必要があると思われませんが、その点ではどのようにお考えですか。</p>
事務局	<p>準備組合設立以降、準備組合から市に対して技術支援要請があり、それに基づき毎月開催されている理事会と年1回開催されている総会への市職員の出席、法に関する助言や都市計画手続きなどの技術支援を行っております。また、今年度からは補助制度を適用し組合に対して補助金を交付する予定になっております。</p>
委員	<p>地区計画で建ぺい率を70%に下げれば、容積率を50%上げることができるという説明でしたが、なぜ建ぺい率を下げても容積率を上げるのか、狙いを教えてください。</p>
事務局	<p>再開発は高度利用をする事業であるため、高度利用のために建ぺい率を下げても容積率を上げることとしております。根拠については、国が通知している高度利用地区指定指針において、建ぺい率を下げること及び壁面の位置の制限で2m後退させることによって容積率を上げることができるという内容を参酌して設定しております。</p>
委員	<p>地区計画を決定することによって、建築物の用途の制限がされることになるとは思いますが、どこの駅前においても、特に門真市駅前においてはエスカレーターを降りた先にパチンコ店がある状況が気になるためどうにかならないかなという思いがあります。地区計画を決定することによって法的にパチンコ店が建てられないという風になる理解で良いのでしょうか。また、将来的にモノレールの新駅ができてウォークアブルの構想もある中で、地区計画の区域が南側にも広がれば良いと思いますが、その点についての考えはありますか。</p>
会長	<p>地区計画の法的担保や区域周辺の今後の展開について、事務局としての見解はありますか。</p>
事務局	<p>地区計画区域外である周辺への展開については、地権者の意向もあるた</p>

	<p>めこの場での見解は控えさせていただきます。法的担保については、まず地区計画を決定することによって都市計画上で制限され、さらに都市計画決定後に建築条例を制定することで、建築確認申請時の確認審査項目になり法的にも規制することを予定しております。</p>
委員	<p>市街地再開発事業の都市計画の内容について、敷地面積は約 8,700 m²で延べ面積が約 74,000 m²と設定されているのはどのような趣旨ですか。</p>
事務局	<p>最大限容積率を使った場合に想定される延べ面積を設定しております。建物の詳細については現在準備組合で検討中であり何が建つかは決まっておりますが、最大限を想定して設定しております。</p>
委員	<p>現在門真市においては古川橋駅、門真市駅、庁舎エリア、北小跡地の活用、パナソニック跡地の計画など、1自治体でこれほど多くの開発が進んでいるのは極めて稀なケースだと思います。都市計画審議会での決定の方法自体は問題ないと思っておりますが、数十年ないしは百年に一度の門真市の中心における計画が進んでいる中で、個別ではなく各地区をまとめて捉えて市としてどのように最大限魅力を発出できるのかということと、都市計画審議会の中で可能な限りの役割や運営の仕方についての検討は大事なポイントなのかなと思います。先ほどの説明にもあった建ぺい率と壁面後退については、必要な幅丈ではなくて、歩道帯をいかに魅力的にし、歩きたくなるウォーカブル空間にするというような国の政策なので、セットバックさせることでより魅力的な通りを作ってほしいというようなインセンティブと公共貢献を仕掛けるための地区計画の意図かなと理解しております。そういった意味では、開発そのもののインセンティブとどういう風な開発が公共貢献に繋がっていくのかを考えることが過渡期になっていると思っており、そのようなことについても可能な範囲の中で審議会での検討内容に含んでいただいてもいいのかなと思いました。</p>
会長	<p>本件の地区外の話や、各拠点を繋いだエリア全体のビジョンのお話がありました。検討するとなると都市マスやそういったビジョンになるのかと思いますけど、都市マスについては一定示されているとは思いますが、さらには拠点間をどう繋ぐかというようなウォーカブルなどの考え、エリアリノベーションの実践について、市の中で整理はされていると思われま。手続きに基づく審議の件と併せて、報告案件などでうまく都市計画審議会を使っていただければいいのかなと思いました。</p>

<p>会長</p>	<p>ほかに意見はありませんか。議論も尽くされたと思いますのでお諮りいたします。</p> <p>議第2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 style="text-align: center;">(「異議なし」の声)</p> <p>異議なしと認め、原案のとおり承認及び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。それでは、進行を事務局にお返しします。</p>
<p>司会</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5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。</p> <p>ありがとうございました。</p>