

令和6年度第2回 門真市都市計画公聴会 記録

日時：令和6年12月18日（水）午後2時00分～午後2時30分

場所：門真市役所別館3階 第3会議室

出席者：（1）議長 まちづくり部都市政策課 参事 田村 優樹
（2）公述人 2名
（3）公述聴取者 住民等、行政関係者

都市計画案の概要

都市計画の種類	概要
東部大阪都市計画 土地区画整理事業の決定	北島西・北地区の市街化区域編入にあたり、周辺地区も含めた公共施設の整備、改善及び土地利用の増進を図る。（北島西・北周辺地区）
東部大阪都市計画 用途地域の変更	北島西・北地区の市街化区域編入に伴い、周辺地区も含めた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。 1. 北島西・北地区：無指定→準工業地域 2. 千石西町地区：第一種中高層住居専用地域→近隣商業地域 3. 三ツ島6丁目地区：第一種中高層住居専用地域→第二種住居地域
東部大阪都市計画 防火地域及び準防火地域の変更	北島西・北地区の市街化区域編入に伴い、地区の不燃化を促進する。
東部大阪都市計画 地区計画の決定	北島西・北地区の市街化区域編入に伴い、第二京阪道路の広域交通網を活かした土地区画整理事業により計画的な市街化を誘導し、良好な地域環境や景観の維持保全を図る。
東部大阪都市計画 一団地の住宅施設の変更	用途地域等の都市計画により良好な居住環境が確保されているため、計画決定当初の目的や役割は達成されており、また、門真市公共施設再編計画により、区域内の砂子小学校の再編・統合に伴う跡地利用の方向性が固まったことから、都市計画一団地の住宅施設を廃止する。

【司会】

お待たせいたしました。

定刻となりましたので、ただいまから令和6年度第2回門真市都市計画公聴会を開催させていただきます。

公聴会の開会に当たりまして、皆様にはいくつかご協力をお願いいたします。

携帯電話やスマートフォンなど音声などを発する機器をお持ちの方は、電源を切っていただくか、マナーモードの設定をお願いいたします。

公述と傍聴の皆様は、開催中の撮影や録音はご遠慮ください。

開催中の飲食は禁止とさせていただきますが、水分補給をしていただくことは構いませんので、適宜ご対応ください。

やむを得ず途中退出をする場合は、お近くの係の者にお申しつけの上、公述に影響のない範囲でご退出いただいて結構です。

その他、受付でお渡しした次第に記載している注意事項をご覧ください、公聴会がスムーズに進行できますよう、ご協力をお願いいたします。

なお公聴会記録の作成上、録音を行いますのでご了承ください。門真市で内容確認の後、公述いただきました公述人の皆様に、後日発言内容の確認をさせていただく場合がありますので、その際はご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

本日の進行につきましては、都市政策課参事の田村が議長として担当いたしますので、よろしくお願い申し上げます。

【議長】

本日の議長を務めます、都市政策課参事の田村でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。座らせていただきまして、これから公聴会の趣旨及び都市計画の手續につきまして、ご説明します。

本日の公聴会は、都市計画法第16条第1項及び門真市まちづくり基本条例第9条第2項の規定に基づいて開催するものでございます。

公述の対象となります都市計画の原案につきましては、市が関係機関と協議を重ねながら作成し、これら原案につきまして、公述申出期間内に申出いただき、ご参集いただいております2名の方にご意見を述べていただきます。

次に、今後の手續についてご説明します。

先ほど、司会よりお伝えしましたが、本日の公聴会の内容は、録音により記録として取りまとめます。

公述いただいた内容のうち都市計画原案に関するご意見を踏まえまして、必要に応じて再度、関係機関等との協議調整を行い、都市計画法第17条に基づく縦覧を行うための都市計画の案を作成します。この案の縦覧は、同法により2週間行うことが定められており、縦覧期間中に、住民及び利害関係人は、門真市に対し、案についての意見書を提出することができます。また、門真市のホームページにおいては、縦覧期間満了の日までに本日の記録と公述意見に対する門真市の考え方を掲載します。

この縦覧の手続を経たのち、都市計画の案を門真市都市計画審議会に付議することになりますが、審議会におきまして、本日の公聴会の記録と公述意見に対する門真市の考え方を資料として配付します。また、案に対する意見書が提出された場合は、その要旨につきましても、あわせて配付します。

この都市計画審議会の議を経て、案が承認されれば、都市計画の決定及び変更を行うこととなります。

続きまして、本日の公聴会の進行についてご説明します。お手元の次第をご覧ください。

この後、今回公述の申し出をいただきました都市計画の原案の概要についてご説明します。この説明が終わりましたら、これら原案についての公述を、受付でお渡ししました資料に記載の番号順にお願いします。番号を呼ばれた方は、前方の公述人席までお越しいただきますようお願いいたします。

公述いただく内容につきましては、公述の申し出のときにご提出いただきました要旨に沿って公述いただきますようお願いいたします。公述内容が、公述申出書の意見の要旨及びその理由から大きく外れた場合や、都市計画の原案の内容から大きく外れた場合には、公述を制止することがありますので、あらかじめご承知おきください。

公述いただく時間につきましては、30 分以内とさせていただきます。終了時間の 5 分前にベルを 1 回鳴らします。終了時間になりましたらベルを 2 回鳴らしますので、速やかに公述を終了していただきます。公述終了後は、元のお席にお戻りください。

最後に、皆様へのお願いがございます。

本日の公聴会は、法令の規定によりまして、都市計画の原案に対する意見を述べていただくものであり、質疑応答を行う場ではございません。

また、公述いただく方は、あらかじめ申し出をいただいた方のみとなっております。

もし、公聴会の秩序や進行を乱すような発言や発声、あるいは拍手をするなどの行為などがあった場合は、門真市まちづくり基本条例施行規則第 14 条第 2 項に基づき、この会場から退場していただきますので、ご注意ください。詳しくは次第に記載している公聴会の秩序維持のとおりで、私語、雑談又は拍手をすること、会場内での飲食又は喫煙をすること、議長の許可なく会議の様態を撮影し、又は録音すること、議長の許可なく発言すること、みだりに他の傍聴人をあおるような行為をすること、そのほか、公聴会の議事を妨害するような行為についてはご注意ください、円滑な公聴会の運営にご協力をお願いいたします。

それでは、公述に先立ちまして、その対象となります都市計画の原案の概要について、門真市の担当からご説明します。

【説明者】

都市計画原案の概要について、ご説明させていただきます。

まず資料の北島西・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、今回門真市において都市計画決定及び変更を予定している案件は、土地区画整理事業の決定、用途地域の変更、防火地域及び準防火地域の変更、地区計画の決定、一団地の住宅施設の変更であります。これらは、大阪府の都市計画決定案件である区域区分の変更に伴う関連計画で都

市計画の詳細については資料に記載のとおりです。

次に、資料の上位計画等の概要について、門真市が策定している「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います。また、周辺では門真住宅の建て替えに伴う余剰地で、市域全体の地域力の向上につながる活用に向けた取組みや脇田・砂子小学校、第四中学校を統合した小中一貫校の整備などのまちづくりを検討するとしております。

さらに、「門真市南東地域まちづくり基本構想」、「門真市北島西・北周辺地区土地区画整理事業における市有地活用方針」にて、一体的なまちづくりを実現するため、南東地域にふさわしいまちづくりの方向性や、各ゾーンに必要な機能を示しております。

また、「門真市公共施設再編計画」では、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。

今回の都市計画原案については、それらの上位計画等に基づき実現が可能となる都市計画原案を作成しているものであります。

【議長】

それでは、ただいまから、公述をお願いします。

まず、公述人番号を申し上げます。番号が呼ばれましたら、こちらの前の公述人席にお越しくください。

公述番号1番の方、前の公述人席へお越しくください。

それでは、公述をお願いします。

【公述人A】（公述番号1）

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、計画地域住民の立場から意見を述べさせていただきます。千石東町在住のAです。

まず初めに、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。

次に、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れ地となった耕地を蓮田に復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。

次に、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。後で触れる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、採算が合わないで撤退します。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、採算が合わないで企業は撤退します。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。

次に、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。

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 m²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 m²以上の中規模公園をつくることを求めます。

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必要ないと考えます。

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。

4点目に、大阪府の都市計画道路寝屋川大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。

次に、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。

また、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人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。

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。

次に、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、しぶしぶ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、市民にしっかりと事業内容を伝え、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。

最後に、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。

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大幅に助成す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。

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意見陳述を終わります。

【議長】

ありがとうございました。それでは、お席にお戻りいただきますよう、お願いします。

公述番号2番の方、前の公述人席へお越してください。

それでは、公述をお願いします。

【公述B】（公述番号2）

北島西・北地区の住民であるBです。今回のこのマスタープランを見させてもらっているところ、うちがまともに入っていると思うんですけども、今回のこの計画に対してちょっと不安要素しか残らないんですけども、一個人の意見として今からお伝えします。

うちは40年ぐらい商売してますけども、ほぼほぼ建物の老朽化による設備の投資、それに対する補修をやってきたんですけども、やってすぐに茶封筒が届き、こういう計画が入っているということで通知を受けました。

それがもっと早くわかっていたら、設備投資、建物の補修をしなくても済んだのかもしれないんですけども、そこに関して、僕らも2人で現場作業をやりながら家族で商売してるんですけども、3人家族の今後の働ける年数を逆算していくと、あそこにいさせてもらうのが一番助かるんですけども、それに代替地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うんですよ。

そこで個人が吐き出し、もしくは借金しなアカんとなったら、その金額は多分出てこないと思うんですけども、その辺のことを踏まえて、計画変更というのは可能なんでしょうか。その辺だけが一番不安として残っています。

簡単ではありますが、一個人の意見として公述させていただきました。ありがとうございます。

【議長】

ありがとうございます。お席にお戻りください。

以上で、申し出をいただきました方の公述は終了いたしました。

公聴会の円滑な運営にご協力賜り、ありがとうございます。

司会へ引き継ぎます。

【司会】

これをもちまして、令和6年度第2回門真市都市計画公聴会を終了させていただきます。

ありがとうございました。