

令和5年度第2回門真市都市計画審議会議事録

日時：令和6年1月26日（金）15時00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10名出席

佐久間会長、石原会長代理、木下委員、西村委員、
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：真砂次長、中島技監

都市政策課：平山課長、田村参事、石水課長補佐、星主任、吉田主査、番匠係員、
丹羽係員

審議案件

議第7号 東部大阪都市計画土地区画整理事業の変更（廃止）について（付議）

事務局	<p>定刻となりましたので、ただいまから令和5年度第2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、都市政策課の石水でございます。よろしくお願いたします。</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、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>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。</p> <p>なお、稲田委員、山口委員、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</p>
-----	--

<p>会長</p>	<p>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。</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。</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、よろしくようお願いいたします。</p> <p>皆さんこんにちは。令和5年度第2回都市計画審議会ということで進めさせていただきたいと思います。皆さんもご存知の通りかと思いますが、1月1日に大きな地震がありまして、やっぱり旧耐震の建物が結構大きな被害を受けているというところで、耐震補強の考え方がこれから議論になるかと思いますが。門真市には密集市街地が存在し、解消に向けた取組みが行われています。今日は直接、防災にかかる案件ではございませんけれども、皆さんと門真市のための議論検討の場が引き続き持てたらと思います。今日はよろしくようお願いいたします。</p> <p>それでは次第に基づいて進めさせていただきたいと思います。議案第7号東部大阪都市計画事業の土地区画整理事業の変更についてから説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>都市政策課の石水でございます。</p> <p>私より、議第7号「東部大阪都市計画土地区画整理事業の変更について」説明させていただきます。説明につきましてはお手元の議案書について、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、審議案件説明資料又は前の画面をご覧ください。</p> <p>はじめに、土地区画整理事業についてご説明いたします。土地区画整理事業とは、都市基盤が未整備な市街地や市街化の予想される地区を健全な市街地にするために道路・公園等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え、宅地利用の増進を図る事業です。本地区である上三ツ島土地区画整理事業については、昭和45年3月30日計画決定、計画面積/未着手面積29ヘクタール、用途地域については準工業地域、現在は一部区域が第一種中高層住居専用地域であります。</p> <p>次に都市計画決定の概要について説明いたします。本地区は、市域の南東部に位置し、西は第二京阪道路の沿道、南は府道深野南寺方大阪線、北は上八箇荘水路、東は大東市に接しております。</p> <p>次に用途地域ですが、府営門真三ツ島住宅及び砂子小学校については第</p>

一種中高層住居専用地域、その他については準工業地域になります。

次に、土地区画整理事業の経過について説明いたします。計画決定の背景としましては、高度経済成長期の急激な市街化傾向に対応するため、また、第二京阪道路計画決定によるポテンシャル向上により、昭和 44 年度に計画決定し、昭和 46 年から 50 年までの 5 ヶ年の事業を予定しておりました。

また、当時のまちづくりの考え方としましては、交通運輸施設を中心とする準工業地域としての街区割を行い、当時の急激な宅地化に対応できるよう宅地利用も想定した土地利用を行うものでした。

昭和 44 年度に計画決定を行いましたが、地権者の合意形成がまとまらず、昭和 48 年度から区域内の一部で宅地開発が始まります。昭和 51～53 年度にかけて、区域の一部 6.3 ヘクタールにおいて、51 年度に水島小学校が、53 年度に府営門真三ツ島住宅が建設されました。その後、昭和 58 年度より区域内で宅地開発が加速し、平成 21 年度に第二京阪道路が開通したことに伴い沿道開発が始まりました。令和 4 年度には区域内の農地部分において、平成 4 年から指定されていた生産緑地地区が指定期間満了を迎え、買取り申出を経たものについては、土地利用の制限が解除されました。

都市計画決定以前から現在まで、航空写真で比較しますと、大半が農地であった計画決定以前から土地利用が進み市街化されていることがわかります。

続きまして、本地区での市の取組みを説明いたします。

平成 19 年度から 24 年度まで事業化に向け、主に区域内の農地部分の地権者に対して、まちづくり支援を実施しています。平成 19 年度には、土地利用状況等の調査、事業可能区域の検討、土地利用構想の策定を行い、平成 20 年度には全地権者を対象に意向調査、認識度調査を実施し、基礎的資料の収集をしています。また、平成 21 年度は地権者組織である上三ツ島まちづくり研究会を結成し、土地区画整理事業の勉強会を開催、進出希望企業によるプレゼンテーションを実施しています。平成 22 年度は土地区画整理事業調査等、まちづくり研究会の支援を実施し、平成 23 年度～24 年度にかけて、地権者を対象に、アンケート調査、個別訪問による意見聴取を実施しています。そこで、地権者から区画整理事業は期間を要するという意見や減歩で土地を減らすことに抵抗を感じるといった意見が多く、区画整理事業ではなく民間開発でのまちづくりを選択されました。

次に現在の土地利用現況について説明いたします。区域内の大半が住宅用地に利用され、工業用地、商業業務地、学校用地、公園緑地、道路、田畑等に利用されています。田畑の内、生産緑地に指定されているものにつ

いては、先ほども申し上げましたが、令和4年度に指定期間満了を迎え、買取申出を経て土地利用の制限が解除されたものがあり、今後区域内の農地も含めた一体的な民間による土地利用が検討されております。

次に都市計画の変更について説明いたします。上位計画である門真市都市計画マスタープランにおいて、長期未着手の上三ツ島土地区画整理事業については、公営住宅や民間住宅開発により道路、公園等の基盤整備が進んでいることから、廃止を含めた見直しを行います。と明記しております。

変更の理由につきましては、上三ツ島土地区画整理事業は健全な市街地の形成を目的として、公共施設整備及び土地利用の増進を図るため、都市計画決定したが、公共施設整備及び土地利用が進み、既に健全で良好な市街地が形成されており、事業の必要性は低いと判断し、都市計画変更（廃止）を行うもの。とします。

最後に、都市計画の変更までの流れについてご説明します。令和5年10月1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。次に公聴会ですが、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、12月1日から12月15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、2月に都市計画の変更の告示を行う予定としております。以上で説明を終わります。

会長

ありがとうございました。では、審議に入っていきたいと思っております。毎度のお願いで恐縮ですけれども、議事録作成のために挙手と委員名を述べられてご発言をお願いします。また、一問一答形式でお一人一回ずつお願いしたいと思っております。では、ご質問、ご意見ある方、どなたからでもよろしくをお願いします。

委員

説明はだいたいわかりましたが、いかにももったいないなっていうのが率直な感想で、それはなぜかというところまでなかなか議論が発展、進展しなかったっていうのがありますけれども、今の門真市を考えた時に南東地域のまちづくりが北島の地域、そして門真住宅建て替えに伴う余剰地活用ということで、区画整理手法で、まちづくりが進んでいますし、まさにこの区域内の砂子小学校に、門真市の公共施設を再編していくという考えも、議会の中でも、市は考えを示しています。そういった中で廃止なのかというのは、もちろん地権者の意向を最大で尊重した上でということですので、反対ということではないですけれども、すごくもったいないなっていうのが率直な感想です。これが決定をするということになった時に、市

	<p>はこれでもう介入しませんよということではなくて、この南東地域まちづくりが一体的に良い方向に進められるように、区画整理地域のまちづくりをやっぱりしっかり考え方示していくということが大事なのかなというふうに思います。特に質問とかいうことではないですけども、率直な感想です。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。私も今日改めて資料を見ましたけど、当初決定が昭和44年で平成19年からまた検討が進んでいるということを見ると、一度うまく合意形成できなかったが、第二京阪道路の開通前後でもう一度、何とかしようという関係者の皆さんご尽力されたのかなと思います。それでもまとまらなかったのかと思われますので、やむなしかなというのは、私も資料拝見しながら思っていたところです。ご意見ということで、伺っておきたいと思います。他はいかがでしょうか？</p>
<p>委員</p>	<p>廃止するというところで、廃止することによって、メリットと言いますか、そういったところはあるのでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>現状では、都市計画法第53条の制限があり、具体的には3階建てまでしか建てられないなど、建築制限がかかっています。これを廃止することで、制限がなくなり、土地利用の幅が広がるということは、一つメリットとして考えられるのかなと思っています。</p>
<p>会長</p>	<p>他はいかがでしょうか。概ね今のところ反対の意見はなさそうですが、関連してコメントとかあればせっかくお集まりいただきましたので、この機会にお受けしたいと思いますけど、いかがでしょう。</p>
<p>委員</p>	<p>私も感想とかコメントに近いことだと思いますけれども区画整理が動かなかった時点で、土地所有者の方々のある種の公平性の観点で言えば、事業が動いていけば話は別ですけど、事業が動いていないのに、制度に基づいて建築行為等に関して制限されるということになると、どうしても不平等感が出ることから、これ自体は廃止の方向でやむを得ないし、間違ってもいないと思います。</p> <p>大阪府の公営住宅が門真市営住宅に移管され、門真市にとっては、元々持っている資産も含めて、それをどういう風に、まちづくりのコアにしていくかということが大事かと思っています。京阪の沿線は、ご存知の通り門真プラザ周辺で私も関わらせてもらっています北小学校のエリア、市庁舎の</p>

	<p>建替えもある程度、民間活力含めて動きやすいところだとは思いますが。それに対して、門真市全体で見た時に、対象地区といった南東地域は、公共主導で計画を考えることが必要になるかと思えます。したがって、この場所も含めどういうふうまちづくりを作っていくのかという観点で、区画整理事業を廃止したから、それで終わりではなく、他の委員の方もおっしゃったように、今の時代に即したまちづくりの形を新たに考えていくというようなことを、検討していくのが大事だと思います。</p> <p>門真市の歴史を考えた時に、区画整理事業という日本を代表する都市計画手法でまちの基盤を作ってきましたが、21世紀の今の状況の中で、北小学校周辺も、大きくエリア設定をせず、必要な道路のみを広げるとか、公共用地をつくるなど目的に応じた区画整理の規模感を探しております。我々はそれをポスト区画整理論という言い方をして、次の時代の区画整理のあり方とは何かを議論しております。そういった形で、次のストーリーというか、計画が議論されていくと意味があるのではないかと、そういった意味では府営住宅が市に移管されることと、この対象地区での区画整理事業廃止後をどうするかという議論は、別々ではなく、かなり親和性が高いのではないかと思いました。</p> <p>ありがとうございます。議案については、今のところ皆さん問題ないかなという雰囲気だと思いますけど、このエリアに代表される今後のまちづくりをどう考えていくのかということで、委員の皆さんからご発言が続いているのかなと理解しています。</p> <p>ご存知のように、今後門真市では大きなプロジェクトが続いていくと思います。この隣接している場所もそうですし、駅前の方でも、再開発が進められています。再開発もポスト再開発といいますか容積で稼いでお金を回すモデルではなく、エリア全体でどういい街にしていくのかというのは、これから議論が必要です。先日近畿圏の自治体が集まる研究会で、たまたま門真市の方が、社会実験の取組みを紹介されていましたが、そういう大きな再開発、面的な整備と周辺を含めるような小さなアクティビティを生んでいくような仕掛けというのが、ポスト区画整理のひとつの答えになっているかと思えますし、これから大事なことなのかなと思っています。他はいかがでしょうか。</p>
会長	
委員	<p>最後のページの都市計画の変更についてというところの記述の中で一定公共施設とか土地利用が進んで、すでに健全で良好な市街地が形成されているというふうなことで、事業の必要性が低い、これは門真市の判断とい</p>

	<p>うことだと思えますけれども、すでに健全で良好な市街地が形成されており、というのはいささか違和感を覚えます。特に道路についてしっかりと整備されていて、そこにまちづくりがされていると言っても、それは何か違うのかなというふうにも感じます。このすでに健全で良好な市街地が形成されているということをここで言うことでこれを門真市は、終わりですということではなくて、いろんなまちづくりについて考え方も示しながら、民間に任すとしても民間が関心を示すような将来像というか、そういうことを示していかないとこのままになってしまうおそれがあるのかなというふうにも思います。そういう意味では門真市がこのすでに、良好な市街地が形成されている判断というのはいささかから来るのかっていうのはちょっと聞いてみたいのと、あとこれが廃止ということになったときにどうまちづくりの考えを示していこうとしているのかは市の方にお聞きしたいなと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。事務局に回答いただく前に、この変更理由で修正のお願いをすることは可能でしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>そもそも廃止を検討する時にあたって、この地区の接道状況、消防活動困難区域の解消率、道路の整備状況、行き止まりはどれだけあるかっていうのを全て調べております。その中で一定、区画整理事業と同等のまちづくりがなされていると判断し、健全で良好な市街地が形成されているとしますので今のところ修正することはないと思っています。</p>
<p>会長</p>	<p>私から提案ですけども健全で良好って書くと、手当とか政策的対応がいらないのではないかとご心配はごもっともかなというふうに思ったので、これ例えば一定の水準で市街地が形成されているということであれば、今から区画整理もしなくていいという理由にもなるし、今後継続的に行政だけじゃなくて、行政も住民の方と一緒にあったまちづくりの取り組みは、継続的に求められるべきであるということにも応えられるのではないかと思います。もし可能であれば、一定の水準の市街地っていう形で修正することによってどうでしょうか。</p> <p>委員から2点目で今後のまちづくりの考え方はどうかとありました。先ほど委員の皆さんからもあったように、全て事務局で考え方を示せるものでもないと思えますけれども、都市計画マスタープランの記述とかご紹介いただければ、私たちの参考になるかなと思いますので、考え方の部分で最近の状況ですとか、可能な範囲でお答えいただければと思いますが、い</p>

事務局	<p>かがでしょうか。</p> <p>説明させていただいたと思いますが、区域内の農地以外の部分は宅地利用が進んでいまして、このまとまった農地の部分が民間開発されることによって、土地利用については一定完了するのかなと思っています。</p> <p>都市計画マスタープランの位置付けですけども、区分では南東地域に位置しており、長期未着手の土地区画整理事業については廃止に向けた検討を行いますということ、また区域が主に準工業地域なので、職住近接の住みよい環境づくりを進めるために、住宅と工場は共存できるルール作りに努めること、また都市計画道路桑才深野線について、大阪府に対して早期整備要望していくということが主な位置づけかと思います。</p> <p>将来的な話になりますが、府営三ツ島住宅が令和6年度から市に移管されます。この住宅は建設から約45年経っており、耐用年数70年とされていますので、建替えるのか、統廃合するのとかいようなことを検討しつつ、移管が完了した後に市営住宅資産を活用してどういったまちづくりを進めていくのなどの検討は必要かと思っています。また併せて砂子小学校については、周辺の公共施設をそこに集約していくというような方向性で考えているところですが、砂子小学校にも耐用年数があると思いますので、三ツ島住宅、砂子小学校を合わせた将来的なまちづくりの考え方ってというのは、今後検討していく必要があるのかなとは思っています。</p>
会長	<p>ありがとうございます。今、ご説明がありましたけれども、大きくは第二京阪道路もありますし、モノレールの延伸に伴ってだいぶ周辺環境変わってくるかと思っています。そういうのをにらみながら、住宅と工場が共存できるような市街地というのが大きな方向性かなと思われまして、今ご説明の通りですけども、小学校、市営住宅の一団地について今後検討が必要という認識をされているかと思っています。政策的にはいろんな動きがあると思いますし、審議会としても話題があれば、注視していくような形でいいのではないかなと思います。では、他はいかがでしょう。</p> <p>議案は1件ですけど、いろいろご意見いただけたかなというふうには思います。</p> <p>それではお諮りしたいと思います。議案第7号 東部大阪都市計画区画整理事業の変更について、一部は文言の修正をお願いしたいと思いますけども、それ以外は原案の通り承認するということでご異議ないでしょうか。</p>
委員一同	異議なし。

会長	<p>はい。ありがとうございます。異議なしと認め、原則、原案のとおりということで確認いたしました。では、今日は1件でございますので、本日の審議は終了いたしましたので、進行を事務局にお返ししたいと思います。</p>
事務局	<p>佐久間会長ありがとうございました。本日の議案につきまして、ご審議賜り承認いただきましたこととお礼申し上げます。今後、所定の都市計画手続きを進めさせていただきます。これをもちまして、令和5年度第2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>