

平成27年度第1回東大阪市都市計画審議会

午後1時59分～午後3時37分

<議長>

- ・ 日程第3、議案第1号、東部大阪都市計画用途地域の変更（東大阪市決定）と議案第3号、東部大阪都市計画地区計画の決定（東大阪市決定）は、相互に関連する部分があるので合わせて審議したい。議案の説明をお願いします。

<説明課>

- ・ プレゼン用ソフトを用いて議案第1号東部大阪都市計画用途地域の変更（東大阪市決定）について説明。
- ・ 今回見直しを実施する理由としては、現在、東大阪市で定めている都市計画は平成18年度に見直しを行い指定されたもので前回の見直しから10年近くが経過し、この間第二次総合計画後期基本計画の策定、また、平成25年に東大阪市都市計画マスタープランの改定が行われた。これらの上位計画が目指す本市のまちづくりの実現のためにさまざまな課題や経年変化に伴う土地利用の変化に対応する必要があることから用途地域の見直しを検討し、変更を行うものである。
- ・ 現在、本市に指定されている用途地域は大阪府が決定されていたが、平成23年8月に地域主権改革第2次一括法が公布、平成24年4月に施行されたことに伴い、用途地域の決定権限が本市に委譲された。本市では、決定権限が委譲されたことに伴い、用途地域制度の適切な運用を図るため、「東大阪市用途地域等に関する指定方針」及び「平成27年度用途地域等見直しの基本的な考え方」を、平成26年度の本都市計画審議会承認され策定した。
- ・ 今回の見直しでは「平成27年度用途地域等見直しの基本的な考え方」をもとに、総合計画や都市計画マスタープランに掲げる土地利用などの方針を踏まえ、見直しのポイントを抽出・整理し見直し対象地区の選定を行った。

見直しのポイントとは、これまでの都市計画の継続性に配慮しつつ、歩いて暮らせるまちの実現や、住工共生まちづくりなどの都市づくりの課題。また、幹線道路の整備進捗や現状土地利用の変化、隣接市との不整合などの経年変化への対応とした。これらに該当する地区は、12地区が見直し検討の対象として抽出された。
- ・ 次に用途地域の見直しに当たっての注意点を整理した。用途地域の変更が行われた場合に、既存不適格建築物が発生する場合や東大阪市で定められている住工

共生まちづくり条例との調整。また、隣接市との用途地域の整合等である。これらについて、調査・検討の結果、既存不適格建築物を発生させない。住工共生のまちづくり条例に基づくものづくり推進地域との区域の整合を図る。隣接市との用途地域が不整合であったとしても、本市の土地利用状況を優先するといった方針で対応するものとした。

- ・ 見直し検討地区12カ所に用途地域見直しにおける課題への方針を適用すると、図の1から5の5カ所が見直し対象地区として抽出された。また、別で諮問している御厨南二丁目地区、地区計画において必要となる6番の御厨南二丁目地区の用途地域の変更も合わせて行う。よって今回の用途地域の変更は、合計6カ所となる。

- ・ まず、近鉄石切駅周辺地区について、この地区の見直しのポイントは歩いて暮らせるまちづくりの実現である。都市計画マスタープランの土地利用方針は、住環境保全ゾーンである。変更箇所は、近鉄石切駅の西側で赤く囲っている区域を第一種中高層住居専用地域に変更する。現在、この地区は第一種住居専用地域が指定されており、新たに策定・改定された上位計画では、駅を中心として歩いて暮らせる町を標榜しており、これの実現には駅周辺に日常生活におけるサービス機能を持った店舗等の立地が必要である。

また、駅前の行政コーナーも閉鎖されている。そこで、第一種中高層住居専用地域に変更することで床面積が500平米以下の独立した店舗が立地できるようになり、日用品などの買い物ができる店舗やコンビニエンスストアが立地可能となる。これは、平成17年3月25日付で国土交通省より第一種低層住居専用地域に定められている地域において、コンビニ等を含む住民の日常生活のための小規模な店舗等を許容することがふさわしいと認められる地域については、用途地域の指定のきめ細かい運用を図ることとされた通達にも促したものである。

よって、この区域では第一種中高層住居専用地域へと変更することで、これまでの住環境に配慮しつつ、駅周辺を中心とした徒歩圏内に店舗の立地を誘導し、歩いて暮らせるまちの実現を目指す。

- ・ 次に、大阪枚岡線沿道地区について、この地区の見直しのポイントは、幹線道路沿道サービスの向上である。都市計画マスタープランの土地利用方針は、住環境整備ゾーンである。変更箇所は都市計画道路大阪枚岡線の整備が一定進捗し、都市計画道路加納玉串線と恩智川との間の区間で赤く囲まれた区域を第二種住居地域に変更する。現在、この地区に第一種住居地域が指定されており、住宅が

広がっている地域である。しかしながら、本区域における大阪枚岡線は一定の整備進捗があり今後、交通量の増大も予想される。そこで、沿道後背地の環境を保全しながらサービス施設の立地についても進める必要がある。このことから、沿道サービス機能の立地を進め、交通量増加による後背地の環境悪化を防ぎ、また住環境を悪化させる施設は立地させないこととの観点から、第二種住居地域へと変更する。

この区域を第二種住居地域に変更し後背地の住環境に配慮しつつ、幹線道路沿道及びラグビーワールドカップの開催が決まった花園中央公園周辺にふさわしい土地利用・沿道サービスの向上を図ることで、本地区にふさわしい土地利用を目指す。

- 次に、西岩田地区について。この地区の見直しのポイントは、現状土地利用との不整合である。都市計画マスタープランの土地利用方針は、住環境整備ゾーンである。変更箇所は、大阪中央環状線の東で、府道八尾茨木線の南に位置した赤く囲まれた区域を準工業地域に変更する。この区域は工場の跡地に戸建て住宅が建ち並んでおり、また現在操業中の工場及び府道八尾茨木線沿いには自動車の修理を行う大規模な自動車販売店がある。そこで準工業地域に変更することで、今後新たに工場が立地したり、既存の工場の建てかえが行われる際には、周辺住環境に配慮した工場が立地されるようする。

住環境に影響が大きい工場を規制することで、住工共生のまちづくりに配慮した工場の立地誘導を行うことができる。これらのことから周辺住環境を配慮し、危険性が大きく環境を悪化させるおそれの多い工場等の立地を規制することで、住工が調和した土地利用を目指す。

- 次に、御厨栄町地区について。この地区の見直しのポイントは、現状土地利用との不整合である。都市計画マスタープランの土地利用方針は、住工共存ゾーンである。変更箇所は、大阪中央環状線の西で府道八尾茨木線の南に位置した赤く囲まれた区域を準工業地域に変更する。この区域は工場の跡地に住宅やマンション・店舗が立ち並んでいるのが現状である。しかし、現在操業中の工場があり、土地利用の転換が容易なゴルフ練習場もある。そこで、準工業地域に変更することで今後新たに工場が立地したり、既存の工場の建てかえが行われる際に周辺住環境に配慮した工場が立地されるようにする。住環境に影響の大きい工場を規制することで、住工共生のまちづくりに配慮した工場の誘導を行うことができる。これらのことから周辺住環境に配慮し、危険性が大きく環境悪化させるおそれの

大きい工場等の立地を制限することで、住工が調和した土地利用を目指す。

- ・ 次に、大阪八尾線沿道地区について。この地区の見直しポイントは、幹線道路の整備進捗である。都市計画マスタープランの土地利用方針は、住環境整備ゾーンである。変更箇所は、都市計画道路大阪八尾線の都市計画道路大阪布施駅前線から大阪市に至る赤く囲まれた区域は、現在容積率200%が指定されているが、隣接している大阪市では容積率300%が指定されていることで土地利用の高度化が進み、本市の土地利用状況と差異が生じている。そこで、本市においても、容積率を200%から300%に変更することで幹線道路沿道にふさわしい高度利用と後背地環境の保全を図る。

- ・ 次に、御厨南二丁目地区について。この地区の見直しのポイントは、プロジェクトの対応である。都市計画マスタープランの土地利用方針は、中心商業業務ゾーンである。変更箇所は近鉄八戸ノ里駅の北で旧市立病院跡地とその周辺区域で赤く囲った区域である。なお、同区域は、地区計画の策定を今回合わせて付議している。この区域をプロジェクトへの対応のため近隣商業地域へ変更する。

地区計画に沿って、用途地域を近隣商業地域に変更することにより地域と一体となった公共用地の活用を促進させ周辺地区に店舗の立地を誘導し、にぎわいの創出につなげたいと考えている。なお、地区計画における具体的な内容は、3号議案にて説明する。

- ・ これらの都市計画案を作成するに当たり地元説明会を4回開催した。また、変更の影響の大きい不動産の団体と建築業の団体にも説明会を行った。これらの説明会で、住居の多い工業地域は準工業地域への変更ではなく、工場に対してさらに規制が厳しい用途地域への変更を望まれる意見と、工業地域は工場を保全する目的の地域であり、変更は望ましくないとの意見、双方があった。

公聴会は8月27日に開催を予定しておりましたが、公述の申し出はなく中止した。

都市計画の案の縦覧を10月13日から10月27日までの2週間行ったが、その間に意見書の提出は無かった。

平成27年10月29日付で大阪府知事より変更案に対し、異議なしとの協議回答をいただいた。都市計画決定は、本審議会で承認されれば速やかに行いたいと考えている。また、変更内容の施行は一定周知期間を設け、平成28年4月に告示したいと考えている。

<説明課>

- ・ 引き続きプレゼン用ソフトを用いて議案第3号東部大阪都市計画地区計画（御厨南2丁目地区）の決定（東大阪市決定）について説明。
- ・ まずこの地区において、地区計画を策定する理由及び新市民会館の建設について説明する。本市の都市計画では、公有地等に新たに公共施設などが整備される際には、周辺地域への影響を最小限にとどめ、また公共施設を中心としたまちづくりが進められるよう地区計画等の都市計画的手法を活用すべく調査・検討を行う。また都市計画マスタープランにおいては、地域まちづくりは地域の方々と共同で進めることを定めている。今回、平成25年11月に本市で策定した東大阪市公共施設再編整備計画において、永和駅前にある市民会館と稲葉四丁目にある文化会館を統合し、東大阪市御厨南二丁目の旧市民病院跡地に新市民会館を整備することが決まった。これらのことから、建設予定地と周辺地域が一体となってまちづくりを進めるよう地権者の方々とまちづくりの検討を行ってきた。

まちづくりの検討は、本年の2月から4月にかけて対象地域の権利を有する方々と意見交換を行う形式で4回行った。この意見交換会は、公共用地の市民会館への利活用に伴い、将来どのような町を目指していくかを意見交換し、まちづくりの将来像を共同で考えていくために設けたものである。意見交換会ではさまざまな意見が寄せられ、寄せられた意見を踏まえて地区計画に定める内容を検討してきた。具体的な内容については、次のとおりである。
- ・ まず地区計画の名称については「御厨南二丁目地区地区計画」となる。地域の方々からいただいた意見を踏まえて四つのまちづくりの方針を策定し、まちの将来像を「魅力ある文化・芸術を発信するにぎわいと安らぎが調和した文化薫るまち」と定めた。地区計画を定める区域は、拡大図の青線で囲んでいる区域である。また、地区の将来像の一つあるにぎわいを創出するため、第1号議案で付議したとおり赤色で着色した部分の用途地域を第一種住居地域から近隣商業地域へ変更したいと提案している。地区の特性に応じた地区整備計画を定めるため、公共用地である新市民会館建設予定地をA地区、その周辺エリアをB地区と定めている。このエリア分けに基づき、地区の将来像を実現するためそれぞれ地区整備計画を次のとおり定めた。
- ・ まず初めに、地区計画の区域内に定める地区施設について説明する。

地区施設として、公共用地周辺に道路を位置づける。この道路の幅員はそれぞれ公共用地の南側道路①が13.5メートル。北側道路②が8メートル。東側道路

③が6メートルといった幅員構成となっている。また、これらの道路に付随する良好な歩行空間の創出のため、A地区には「壁面の位置の制限」、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」を定める。具体的な内容は、外周道路からの後退距離を2メートル以上とし、公共空間として整備することを定めている。また、これらの空間においては公共空間の支障となるものは設置してはならないものとし、良好な歩行空間の形成に努める。

- ・ 続いて、建築物の用途の制限について説明する。A地区・B地区とも文化的環境と調和しない建物。また、にぎわいをもたらさない建物は建てられないようにする。例えば、マージャン店やパチンコ店、倉庫業を営む倉庫といったものが挙げられる。これらの建築物の立地を制限し、まちづくりの方針である文化的環境と調和したにぎわいの創出に努めるものである。
- ・ 続いて、建築物の容積率の最高限度について説明する。こちらはB地区のみにかかる制限となっている。にぎわいや潤いの創出といったまちの将来像の実現に協力いただける建築主の方には、容積率の最高限度を緩和するという仕組みとなっている。具体的には、建築物の緑化率を5%以上設けると容積率を20%、緑化率を10%以上設けると容積率は50%緩和する。また、1階部分に床面積50平米以上の店舗、または飲食店を設けると容積率を80%緩和する。これらの緩和の条件を組み合わせることはできるが、容積率の最高限度は300%としている。
- ・ 続いて、建築物の建蔽率の最高限度について説明する。先ほどと同様にB地区のみにかかる制限となっている。こちらの内容は、具体的には1階部分に床面積50平米以上の店舗、また飲食店を設けると建蔽率を20%緩和し、建蔽率の最高限度を80%にする。このような容積率や建蔽率の緩和を定めることでまちづくりの方針である文化的環境と調和したにぎわいの創出。うるおいと安らぎの創出の実現を誘導する。
- ・ 続いて、建築物の緑化率の最低限度について説明する。まず、公共用地であるA地区に関して、緑化率最低限度を10%として定める。B地区については、建築物の敷地を緑化し容積率の最高限度を緩和する場合には緑化率の最低限度の制限が生じるものとなっている。

これらの緑化率については、都市緑地法に規定されている緑化率制度の考え方に準じたものになっているが、緑化率の算定の際には、屋上緑化は含めないものとしている。これは、屋上に緑化施設を設けた場合、その施設の持ち主しか見る

ことができないためである。このように緑化率の最高限度を定めることでまちづくりの方針であるうるおいと安らぎの創出の実現を誘導する。以上が整備計画に定める内容となっている。

- ・ 最後に、策定手続の状況について説明する。当地区計画の都市計画案の作成に当たり、本市の条例に基づく説明会を5月に実施し、都市計画法に基づく説明会を7月に4回実施している。いずれの説明会においても反対の意見はない。都市計画の案の縦覧は、10月13日から10月27日までの2週間行ったが、意見書の提出は無かった。都市計画法に基づく大阪府との協議は10月29日付で異議がないとの回答を得ている。都市計画の決定は、本審議会の承認があれば速やかに行う予定である。また、告示は平成28年4月1日を予定している。また、当地区計画に定める内容を、より法的拘束力の高いものにすべく平成28年第1回定例会で建築条例の提案を予定している。以上で、御厨南二丁目地区地区計画の説明を終了する。

<議長>

- ・ 第1号議案と第3号議案の説明が終わりました。これにつきまして、委員の皆さん方の御質問・御意見をいただきたい。

<委員1>

- ・ 事前説明あるいは今日いただいた資料からパワーポイントがかなりブラッシュアップされて詳しくなっており、その地域の拡大図とかが結構出ていたが、そういったものもいただけたほうが解りやすい。住宅が密集しているとか、ゴルフ場があるとか、いただいた資料では小さくて判断がつかかねるし、見る時間も短いので、もう少し資料をいただければありがたい。

<説明課>

- ・ まことに申しわけない。今後注意して、詳しい資料についても事前に配布する。

<委員2>

- ・ まず1号議案について、近鉄石切駅の周辺で、先ほどの説明では道路幅員が狭いとのことであったが、幅員を教えていただきたい。

<説明課>

- ・ 石切駅の線路沿いの認定幅員は6メートルである。

<委員2>

- ・ まず、この近鉄の石切駅周辺では変更が第一種低層住居専用地域のものを第一種中高層専用地域にされる案だが、既に容積率に関しては緩和されて150%あ

る。説明では、コンビニエンス等の店舗の立地に関しては建築基準法の別表の2がなく正確なことを申し上げられないが、店舗面積の制約が厳しいので一中専にということだが、道路幅員がそれほど広くないのであれば、そもそも全面道路幅員によって制限を加えられて、現行の150%と余り変わらないような敷地も多いかもしれない。その場合に、第二種低層住居専用地域という用途地域があるが、それを選定せずに200%まで緩和されるような形を取られた理由を補足してほしいのが1点。

- ・ 次に、西岩田地区及び御厨栄町区の、工業地域から準工業地域に変更される案だが、いずれも現行、工場が操業中ということでききなり住居系の地域に持っていくと、既存不適格が多くなるというような趣旨と思うので、そこは理解できるが、住工混在で調和を図っていく上で、工業地域から準工業地域にかえたからといって、それほど実は大きな変化というのは起こらないのではないかとというのが私の今までの見識である。やるのであれば、後の議案にある地区計画、あるいは特別用途地区を策定するなり、いずれにしても補足的な方法と合わせてやって効果が起こるものではないかなと私は経済屋として考える。それに関して少し補足説明をいただきたい。

<説明課>

- ・ まず1点目の石切駅前になぜ第一種中高層住居専用地域を選択したかということであるが、言われるとおり4メートルの市道区間で、道路斜線制限で容積率200%まで最大使うことができない土地というのも当然ある。その中で、第二種低層住居専用地域の選択をしなかったかということ、第二種住居低層住居専用地域になると、店舗の床面積が150平米以下のものになる。150平米以下となると、例えば2階建ての店舗というものがかなり厳しい状況になってくる。敷地面積にもよるかとは思いますが、国の指針にもあり、この地域周辺第一種低層住居専用地域以外の区域に、この第一種中高層住居専用地域が指定されていることもあり、そちらとの連続性も考慮して、この第一種中高層住居専用地域を選択したものである。
- ・ 続いて、御厨栄町と西岩田地区の件であるが、現在この地区において、どちらも工場が5件操業をしている。現在のところ、この地域において相隣環境での紛争があるとは聞いてない。しかし、今回変更に至ったのは土地利用の転換が容易な、割と大きな土地がある中で、新たに来る工場がいわゆる準工業地域の規制を超えて操業をするような可能性があるため、将来の新たな紛争を未然に予防する

という意味合いで今回変更をするものである。

また、委員指摘のとおり地区計画や特別用途地区の活用についても、今後考えていくということは当然検討しており、今現在、住工共生ということで、そういった都市計画的な手法を用いたものについて検討を進めている。

<委員 2 >

- ・ 石切に別にこだわるわけではないが、私の知る限りではそれほど大きな敷地がない。 コンビニエンスストアというと、A T Mを含めるような標準的な店舗面積で大体175平米である。それ以下のものもあるし、それ以上のものもあると思うが、今、よく建っているようなコンビニエンスストアが立地できるように、将来地域の足として鉄道利用がもっと高齢者の方とか依存度が高くなるようなときに駅前にこういう店舗が必要だからというようなことで、もう少し詳しく説明していただくと今の説明はよりわかり良いのかなと思った。

<説明課>

- ・ コンビニエンスストアと直接申し上げることに語弊があるかと思ひ控えさせていただいたが、先ほどの説明の中でも行政サービスコーナーが廃止となっており、東大阪市では今後コンビニエンスストア等で住民票の発行等のサービスを開始する予定をしており、私どもとしてはこの近鉄石切駅前にコンビニエンスストアの立地を誘導したいという思いを持っている。また、委員指摘のとおり、コンビニエンスストアを誘致するためには、床面積で200平米前後が必要だということもあり、第一種中高層住居専用地域を選択させていただいたという経過もある。

<委員 3 >

- ・ 3号議案に関して、今回の地区計画の配置で、道路幅員が道路①、道路②、道路③のそれぞれの幅員がばらばらになっている。それは、何か道路の利用目的とか周辺との関係で理由があってそうしたのか、あるいはこの改修道路というか周辺道路をどのように活用する想定がされているのか。 例えばこの周辺を駐車場の誘導路等に使うということが想定されるのであれば、幅員をばらばらにするのはおかしいのではないかと思うので、その辺の整合性について。

それから、もう一つは面している都市計画道路が市民会館の建設までに進捗するのかどうか、その辺の計画について。

<説明課>

- ・ まず1点目、地区施設としての道路幅員は、基本的には行政が主導として決めたものではなく地域が主導して決めたものである。地域の意見としてはさまざま

な意見があった。当然、全ての幅員について広い道路を、歩道等をとってもらいたいという意見もあるし、余り広い道路をつくると通り抜けの車が増えてしまうという意見もあった。その中で、地域の意見として公共用地を活用する際には、やはり南側はメインの通路となるということで、南側に広幅員な道路を取り、北側の道路については今、建物等に支障がない程度の道路幅員ということで8メートルというような形になっている。また、東側の6メートルの道路については、今現在この地域、この3番のところについては道路が途中までにしかないというような状況になっており、その道路の幅員と同じ幅員で北側に抜いてほしいという地域の要望を取り入れた。

続いて、都市計画道路、御厨南上小阪線の事業の進捗状況については、今回の地区計画エリアの南側から八戸ノ里駅前までの間、大阪府において事業着手されている状況である。今現在、用地買収の交渉にかかっており、こちらの今現在公共用地に予定されている新市民会館の完成に合わせて、開通できるよう鋭意努力をしていると聞いている。また、この公共用地の西側に関しては、この施設整備に合わせて整備すると聞いている。

<委員3>

- ①・②・③の道路については今後の市民会館の建物の駐車場とか建物としての活用としての検討とは別な意味で道路幅員が決定されている。

そうすると市民会館の建設に当たっては、先に決まった道路幅員を前提に市民会館の動線を考えていかなければならないが、その辺矛盾はないのか。

<説明課>

- この地区施設の定める道路は幅員に関して最低限度を定めるものであり、仮に施設計画上、さらに広幅員の道路が必要となる場合には、公共用地側に道路を拡幅するということは可能かと思う。しかし、こちらの今現在地区計画に指定している道路については、新市民会館の建設を担当している部署ともこの形で支障がないという事で協議をしながら進めているので、これを活用した形で施設利用を考えられるものと考えている。

<議長>

- 委員御質問の趣旨は、道路をこのように幅員を決めた場合、それが市民会館の建設の計画に支障をきたさないかと、あるいはそれを制約することにならないかという御質問だと思うが、それは市民会館の建設のほうではいかがか。

<説明課>

- ・ 私どもも都市整備部局と十分協議をしながら進めているところであり、先ほどの議案説明の中でも地区計画の目標として、「魅力ある文化・芸術を発信するにぎわいと安らぎが調和した文化薫る町」、こういう都市計画の目標があるので、我々施設を建築する側としてもそういう目標を実現できるような形で進めたいと考えている。

<委員 2 >

- ・ 17 ページのところの緑化率について少し確認をしたいが、先ほどの事務局の説明で屋上緑化はこの緑化率の対象にならないとのことだが、緑化率ということは、面積の比率として規定を設けられるわけであるが、この緑地部分についての位置については何か制限があるか。

<説明課>

- ・ 地区計画においては、位置の制限は設けていない。しかし、本市は景観計画というものを別途定めている。こちらの景観計画においては、いわゆる接道緑化の基準というのがあり、接道している部分の2分の1以上を緑化しなければならないという形で定めている。例えば道路に面している区間が100メートルあれば、その間50メートルを緑化しなければならないという基準があるので、そちらとの調整で位置については接道部分には一定の量が緑化されるものと考えている。

<委員 2 >

- ・ 今回の地区計画には、B地区について敷地の最低面積の限度を設けられていないので、いろいろとお考えのこととは思いますが、ただ片方で地区計画の考え、目標としてにぎわいの話とこの緑という話と実際の土地利用を考えていく上では、場合によっては相反するようなものが並んでいる。端的に申し上げれば間口が狭い敷地であれば、2分の1緑化をしてしまうと商売のことを考えていくとなかなかそういう店舗配置が難しいということであれば、結局はこの緑化というはできないということになると容積率の緩和は事実上使えないというようなことに理解している範囲ではなってしまうが、それも含めてこういうようなイメージで出されているということではよろしいか。

<説明課>

- ・ この地域にお住まいの方にさまざまな選択肢を適応していただいて、当然その周辺に権利をお持ちの方々がどのような形でこの地域計画の目標の実現に貢献していただけるかというのは、基本的にはこの地区計画であるので、地域の方が

決めるというのが正しい進み方であると私は考えている。私どもとしてはさまざまな選択肢を今回提供させていただいて、今後地域の、いわゆるこの地域の発展状況を見ながら、また都市計画として地区計画の内容の変更とかで必要が生じた際には、お手伝いしたいと考えている。

<議長>

- これは冒頭挨拶時に話した、より高次の都市計画というのに類するような話で、市民会館を建てるだけならば、市民会館の用地だけのことについて考えればいいのであるが、市民会館というのは市の文化拠点とすることを市民は期待されているので、周辺にコーヒーが飲めるところとか文化的な雰囲気があるところが欲しいというようなことがある。それを誘導するために、この地区計画をつくってそういうことをされると一般よりか有利になるという条件をつくっている。ただ、委員が言われるように条件をつくったのが、条件同士お互いに殺し合っているのではないかという懸念をされることもある。だから、この計画で、もしそういうふうに十分進まなかったら、さらにその追加をするような誘導策をつくっていくということも当然考えていかなければならない。例えば、経済政策で、町の中でそういうふうな起業をする場合には経済的に支援するとか、そういうことも合わせてやっていくと。結局目標とするところは、市街地の質を高めてにぎわいのある町をつくるということが目標とする話なので、そこはそれぞれ手を打っていくことがこれから必要な話かとは思っている。

<委員 4>

- 今回のこの変更に関して直接関係するわけではないが、都市計画マスタープランの中でいろいろにぎわい拠点というような形で指定されているが、そちらへの対応も都市計画的には今後考えていかなければいけないのかなとか、あるいはもう既にその辺は対処されているのでよいと考えているのかそのあたりの判断と、もう一つは大阪モノレールが延伸してくるが、それについて何らかの対応を今後考えていく必要があると思うが、そのあたりどういう状況か差障りのない範囲で教えてほしい。

<説明課>

- まず委員お尋ねのにぎわい拠点であるが、本市、都市計画マスタープランには地域に数カ所のにぎわい拠点を定めている。これらについて今後、都市のコンパクト化構造転換を目指して、コンパクト化を進めるようにという形で国のほうか

らもさまざまな計画が法改正、計画がおりてきている。今現在、本市においても、いわゆるにぎわい拠点を中心に、さまざまな施設が立地できるような計画である。立地適正化計画を策定するかどうかということについて検討をしている状況である。まだ策定するとは確定はしていないが、策定をするという形になれば、都市拠点誘導区域というのはいわゆるこのにぎわい拠点に重なってくるのかなと考えている。

2点目の大阪モノレールについては、本年7月に大阪府知事と本市の市長が整備について合意をしたというような報道がなされた。しかし、今現在、まだ事務方としては正式に合意、協定締結に至っておる状況ではないので、モノレールについても当然、事業の実施が決まれば都市計画として沿道の整備、また駅前の開発、駅前の都市施設。駅前広場等の都市計画について検討を開始するというような形になるかと思う。

<議長>

- ・ 特に意見が無いようなので諮りたい。
原案に対して異議はないか。

(「異議なし」の声あり)

<議長>

- ・ 異議なしの発言をいただいたので、議案第1号、東部大阪都市計画用途地域の変更（東大阪市決定）及び議案第3号、東部大阪都市計画地区計画の決定（東大阪市決定）につきましては、原案のとおりとする。

<議長>

- ・ 続いて、議案第2号、東部大阪都市計画防災地域及び準防災地域の変更（東大阪市決定）について、議案の説明をお願いします。

<説明課>

- ・ それでは議案第2号、防火地域及び準防火地域の変更について説明する。
まず、防火地域と準防火地域の制度の概要について説明する。防火地域と準防火地域は市街地の火災の危険性を軽減し、延焼の拡大を抑制する目的で都市計画において定めるものである。防火地域では、基本的に耐火建築物、または準耐火建築物といった火災に強い構造の建築物に、準防火地域ではこの次に説明する階段や規模に応じた構造制限に適合した建築物にしなければならない。

前方のスクリーンに表示しているのは、準防火地域内の建築物にかかる制限である。建築や増改築を行う際にはこれらの規制に適合しなければならない。

- ・ 建物の階数が4階以上、もしくは延床面積が1,500平米を超える場合は耐火構造建築物に。建築物の階数が3階でかつ延床面積が500平米を超え、1,500平米以下の場合は原則として耐火構造建築物。また準耐火建築物にしなければならない。
- ・ スクリーンで注と示している階数が3階で延床面積が500平米以下の建築物については、耐火建築物、準耐火建築物のほか建築基準法に定められた技術的基準に適合するものも建てるのが可能。
- ・ 建築物の階数が2階以下でかつ延床面積が500平米以下の場合は、この次に説明する防火措置を施した建築物に仕上げなければならない。前方の2階建ての住宅で防火措置が必要なのは、スクリーンにおいては青色の四角で囲っている屋根。延焼のおそれがある部分にかかる開口部。延焼のおそれがある部分にかかる外壁及び軒裏の3点である。この延焼のおそれのある部分とは、隣地境界線から、または道路中心線から1階にあっては3メートル以内。2階にあっては5メートル以内の距離にある部分を指す。防火措置が必要なのは、先ほど申し上げた3点であるが、最近の住宅では、屋根や延焼のおそれのある部分にかかる外壁、及び軒裏については不燃材料などが使われていることが多いため、実質的に防火措置が必要なのは主に延焼のおそれのある部分にかかる開口部となる。この防火措置を施すと、本市が実施した調査で住宅新築時の建築コストが約1%程度増加するという結果が出ている。

同様に木造3階建ての住宅新築時必要な措置を取った場合には、建築コストが約3%程度増加するという結果が出ている。

一般的な工場・倉庫に多い鉄骨造り・平屋で延床面積が500平米から1,000平米の建築物の場合は、壁・柱・床・はりや屋根といった主要部分に延焼のおそれのある部分にかかる開口部に防火措置を施さなくてはならず、その影響で新築時の建築コストが約1%から2%増加するとの調査結果が出ている。

- ・ 続いて、本市の防火地域・準防火地域の指定方針と指定状況について説明する。本市では昨年度、当審議会において承認いただき策定した「東大阪市用途地域等に関する指定方針」において、原則容積率400%以上の地域には防火地域を容積率300%以上の地域または建蔽率80%以上の地域には準工業地域を定めるものとしている。そのほか、防災上課題のある火災の危険性が高い地域にも必要に応じて防火地域や準防火地域を。特に、建蔽率が60%以上の地域で延焼による火災の危険性から住民の安全を確保する必要がある場合には、原則準防火地

域を指定するものとしている。

- ・ 現在の防火・準防火地域の指定状況は防火地域がスクリーンの上で赤色で示している411ヘクタール。準防火地域がピンク色で示している1,231ヘクタールで市街化区域の約33%に規制がかかっている。

- ・ 防火地域及び準防火地域の変更内容について説明する。

今回の変更は、その内容により大きく二つに分類される。一つは用途地域の変更に対応するもの。もう一つは一部地域を除く市街化区域全域に準防火地域を拡大するものである。まず、用途地域の変更に対応するものについて、変更の箇所はスクリーンにお示ししている4カ所である。①から③につきましては、昨年実施いたしました都市計画道路の廃止変更に伴う用途地域の変更に対応するもので、道路上に位置するもので説明は割愛する。

- ・ ④の府道大阪八尾線沿道地区について説明する。

こちらは、議案第1号の用途地域の変更により容積率が200%から300%に変更となるため、容積率300%以上の地域には原則準防火地域を指定するという本市の指定方針に基づき、新たに準防火地域を指定するものである。

- ・ 次に、一部地域を除く市街化区域全域に準防火地域を拡大するものについて、変更するのは、スクリーン上赤色の斜線で示している地域である。この地域を変更する理由について説明する。

- ・ 本市では策定した指定方針をもとに、地域全域を対象に準防火地域拡大の検討をした。検討は、不燃領域率の算定と防災上さまざまな課題のある地域の抽出の2種類の方法である。不燃領域率とは、市街地の燃えにくさをあらわす指標のことで数値が高いほど火災での消失の危険性が低いことを示す。本市においてこの数値を算定したところ、防火・準防火地域の指定のない区域で数値が低く、市内の約7割の町丁目において火災での消失の危険性が高い状態であるということが分かった。また、準防火地域を拡大すると、拡大区域におきましては拡大しない場合と比較して、不燃領域率が2倍の速度で上昇するという結果となった。

- ・ 二つ目の検討では消防活動が困難な地域や密集市街地など防災上課題のある地域を抽出した。この検討では、防火地域・準防火地域の指定のない区域の大部分において防災上課題があることがわかった。現在、防火・準防火地域の指定のない市街地では火災での消失の危険性が高く、防災上課題のあるという状況の中、南海トラフによる地震の発生確率が今後30年以内に約70%と高まっている。

また、阪神淡路大震災では古い木造家屋を中心に発生した大規模な火災により、

7, 132棟が全・半焼いたし、約70ヘクタールが焼失・焼損するという甚大な被害が発生した。これらのことから市民の避難と消化活動の時間を確保し、被害の軽減を図るには準防火地域の指定拡大を行い、市内の建築物の防火性能を高める必要がある。

- ・ 以上により建蔽率60%以上の地域への準防火地域の指定拡大を実施したいと考えている。ただし、幹線道路で仕切られ、また隣接地域に住宅の立地が見られない工業専用地域と東大阪市風致地区内における建築の規制に関する条例にて、建蔽率が40%に制限されている風致地区については、住宅への延焼拡大の危険性が低いため指定拡大の区域から除外したいと考えている。
- ・ なお、大阪府は平成23年3月、建蔽率が60%を超えると延焼の危険性が急激に高まるという研究結果から東部大阪都市計画区域マスタープランに市街化区域内の建蔽率60%以上の地域は原則として準防火地域の指定を促進すると定めた。これを受け、東部大阪の10市では枚方市・寝屋川市・守口市・門真市・四条畷市・柏原市の6市が既に準防火地域を地域全域に拡大済であり、八尾市でも来年1月に拡大することが決定している。
- ・ 以上、これまで説明した2種類の変更を行うと、防火地域の面積は変更前の前後で増減がなく414ヘクタール、準防火地域の変更は変更前1,231ヘクタールであったものが変更後は4,500ヘクタールとなる。これらの都市計画の案を作成するに当たり地元説明会を4回開催した。

また拡大による影響が大きい不動産の団体と、建築業の団体にも説明会を行っている。これらの説明会では、建築コストが増加するので支援策を検討してほしいという意見をいただいた。
- ・ 公聴会は8月27日に開催を予定しておりましたが公述の申し出はなかった。大阪府への協議結果は、10月29日付で意見なしとの回答があった。都市計画案の縦覧は10月13日から10月27日までの2週間行った。その間に意見書の提出はなかった。都市計画の決定は、この本審議会で承認があれば、速やかに行う予定である。
- ・ 決定の告示については、変更の内容によって2段階にわけたいと考えている。
- ・ 用途地域の変更に対応するものとしては、議案第1号、用途地域の変更告知と同じ平成28年4月を予定している。
- ・ 一部地域を除く市街化区域内全域に防火・準防火地域を拡大するのは都市計画決定後、1年程度の周知期間を設ける予定である。

以上で、議案第2号の防火地域及び準防火地域の変更について説明を終わる。

<議長>

- ・ 説明が終わったので、この議案に対して委員の皆さん方の御質問・御意見をいただきたい。

<委員3>

- ・ 今回の準防火地域の指定というのが、市域全域にかかわって広範な変更ということになるが、先ほどの説明によると大阪府下で府の指導もあって多くのところでもう実施済ということになりながら、東大阪が事実上おくれてきてたようだが、そのおかれてきてた背景というのは一体何があったのか。そして、今回これを実施することによって、先ほど新築のことは幾つか説明があったが、実際には市民との関係で新たな負担増が懸念される要素もあるのではないかと危惧するが、その辺の状況はどう把握されているのか。

<説明課>

- ・ まず第1点目の、本市の指定拡大がおくれたという理由について、過去において本市においてもこの準防火地域の拡大は、何度か検討をしたことがある。その際には、過去平成16年に、いわゆる住宅コストの建築コストが大阪府の調査では、3%から10%程度上昇するということであった。いわゆる市民に対して住宅を取得する際に、多大なコスト増を求めることになるので、その際は指定を見送った。

今回、新たに本市で独自調査をしたところ、既に住宅の標準仕様というのがかなり上がってきており、新築においては1%程度のコスト増ということである。

こちらの調査結果においては、昨年度実施した八尾市の数値と比べてもほぼ違いがない状況である。これらのことで、新たに再度提案をさせていただき、またさまざまな業界とも協議をさせていただいた結果、指定について理解を得られたところから今回提案したものである。

2点目の新たな負担増は、基本的にこの市民の方が新たな負担増となる場合というのが想定される場合が、まず新規に住宅を取得される場合である。こちらについては、この内容が施行されると建物コストが1%増となる。

また、増改築を行う際に建築確認が必要となる場合である。建築確認が必要となる場合には、例えば、一部の改修・改築を考えたとしても、全ての開口部、延焼のおそれがある部分についてその一部だけではなく、全ての部分で準防火仕様にする必要がある。これらの負担増については、当然従前に比べたら一般的

な価格とそうかわりない状況にはなっていると思うが、当然必要のないところまで改修をしなくてはならないので、コスト増となるのは間違いはないかと思う。

ただ、その機会ということでは、平均的にいうと全ての方が住宅を持っている状況ではないので、市民の方、1世帯の方が一生に1回あるかないかというような状況の機会であるかと考えている。今現在、新築に関しては国のほうで5年間の固定資産税の減免制度がある。こちらについては、平成28年3月31日までがこの制度の適用期間となっているので、私どもとしてはこの制度のさらなる延長を国のほうに要望しておいでいるところである。

また、国土交通省から総務省のほうに同様の要望が上がっている状況である。

また、市独自の補助金という形では府下においては堺市のみが導入している状況であるが、いわゆる機会ということが余りないので、去年は1件の申請というような状況である。ただし、当然他市でもそういう補助の事業をしているので、本市についてもそれら何らかの補助ができないかと今現在検討しているところである。

<委員3>

- ・ 確かに建物の防火を高めていくという意味で必要性は非常にあるものですが、当然こういう流れを進めていくことは理解できるが、今の話ですと新築の場合には一定の固定資産税の減免措置とかそういうものも活用できるというものありますけれども、どうやら聞くところによると増改築というか、増築の場合は当然、建築確認申請も伴うが、改築というか、部分的なトイレとか台所とかのリフォームの場合にもケースによっては建築確認申請が必要な場面も生じるという話も聞いている。そうなると、たまたまトイレや台所を直そうと思った市民が実は、その際にお宅の窓全部も網入りの窓に変えないといけないとか、玄関のドアが今の板張りのドアではいけないとなってくると、大変な負担増になってしまうということで、お金のない市民にとってみればせつかなしのお金を使って一部の台所をよくしようと思ったが、それもできないことになってしまうという危険もあるのではないかなと思う。逆に、そういうリフォームを契機として耐火率を上げるというインセンティブを働かせる上でも、行政として例えば住宅リフォームのときの助成制度をこれに絡めた形で防火率を上げるような措置をするときには一定の助成がありますよというような制度をつくるか、そういったことも今、ここでどうこうという問題ではないが、ぜひ今後は検討するべきじゃないかなというふうに思うので、その辺は意見として言わせていただきたい。

<委員 2>

- ・ 私も基本的に防火性能を上げるような形での準防火地域の拡大というのは賛成です。このようなものというのとはできるだけ早期に建物の更新が図られていって、ブロック単位で防災性能が上がっていくことで、その便益が地価に帰着するという意味で言えば、早期に建物の更新が進むような形で合わせて考えていくべきと思うので、それは先ほど委員がおっしゃったとおりだと思うが、そういう観点から、今回変更時期を2期にずらしている。経済学で言うと、こういうものに関しては資源配分の、要はゆがみを与えないという意味では一斉に実施するのが望ましいということになるが、2段階になっているということの当然技術的な問題、諸問題があると思うが、そこを少し補足説明をしていただけるとありがたい。

<説明課>

- ・ いわゆる告示、いわゆる規制の効力が発生時期を2段階にわけている理由は、既に建築確認を得た可能性がある建物はたくさんある。建築確認は有効期限がないので、例えば、いま既に建築確認を持っておられる方が4月以降に着手されるということもある。その際に、許可が出ているものに対して違法な建築を行うという形になるので、そういうことを防ぐために一定の周知期間を設けている。

例えばある一定の区域だけということであれば把握は可能であるが、今回の場合、市域全域となるので、昔のように東大阪市で全ての建築確認をおろしている状況ではないので、民間検査機関等もあるので、把握するのが困難ということで、また業界団体のほうからも今現在、既に建築確認までが終わってないが、設計済のもの・発注済のものというものもある。それらが、建てる前から全てかえてしまわないといけないような状況も起こることのあるので、御指摘いただいたとおり、発行時期が早ければ早いほど効果が得られるというのは我々としても同じ思いではあるが、極力、市民に影響を与えないというような形で1年間周知に努めてまいりたいと考えているところである。

<委員>

- ・ 申し上げた趣旨は二つあって。時期が早いほうがいいというのは、それはそのとおりである。ただ技術的な問題もあるので、2段階でなくて一斉のほうが望ましいのではないかとということをお願いしたつもりだった。

<議長>

- ・ この制度を都市の安全性を高めて、大規模震災等に対応していくのには非常に必要な施設・仕組みだと思うが、ただ懸念されるのは先ほど内海委員の言われた

ように改築というものに対してきちっと届け出がでて、それが確認できるかどうかというのがなかなか難しく、現在の法律でいくと、大規模な改築に対しては建築確認が必要である。大規模な改築というのは何を意味するのかと、その明確な線引きはなかなか難しい。先ほど業者によっては、大規模改築だからこれ出さないといけないと言われてやった人と、いや、いいですよと業者が言ったから出さなかった人という、この差がでる懸念は心配しているところだが、何らかの形でここをしっかりと改築については出していただくようにしないと、数年前の川崎のアパートの重大事故とか、木造の建物を次々改築してとんでもない建物ができるような状況はぜひとも避けなければいけないので、改築についてもできるだけ相談していただいて出していただくことが大事かと思う。

ただ、当然同時にそれを支援する仕組みも必要かと思う、これは東大阪市だけでなく、国とか府と協議してやっていただくことが大事かなというふうに思う。

ほかに御意見はありませんか。

特に意見が無いようなので諮りたい。

原案に対して異議はないか。

(「異議なし」の声あり)

<議長>

- ・ 異議なしの発言をいただいたので、議案第2号、東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更（東大阪市決定）については、原案のとおりとする。
- ・ 続いて、議案第4号、東部大阪都市計画生産緑地地区の変更（東大阪市決定）について議案の説明をお願いします。

<説明課>

- ・ 東部大阪都市計画生産緑地地区の変更についてスクリーンを用いて説明する。表示している図は議案書29ページの位置図と同じもので、区域を変更する地区を図上赤色で着色し示している。枠で囲んでいる地区名称は赤色が地区追加、オレンジ色が区域変更、黄色が地区廃止を示している。今回、変更する生産緑地地区は新たに地区を追加するものが2地区、区域を変更するものが16地区。地区を廃止するものが18地区。合計36地区である。
- ・ 本市では市街化区域内農地を計画的・永続的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的として、生産緑地の指定を行っている。追加変更する箇所は、平成26年6月1日から平成27年5月末までの1年間に生産緑地指定希望の届け出を受けた9地区である。

今回、追加変更するのはスライドに表示している寿町2-A-21の区域図である。こちらの農地は、延焼危険地域にあり、延焼遅延機能等を防災上有効な農地であると判断し、新たな生産緑地地区として指定する。

次に加納7-A-3の区域図で、こちらの農地は浸水想定区域にあり、保水機能上有効であると判断し、新たな生産緑地として追加指定する。

- 次に、追加指定しようとする生産緑地が、既に指定されている生産緑地地区と一団化を図ることができるものがスライドに示している若江南3-A-22の区域図である。スライド上着色された農地は既に指定されている地区と隣接しており、一団化を図ることができるためと判断し区域変更を行う。

このほか、スライドに表示している追加に伴って区域変更する残りの6地区についても、既に指定されている生産緑地地区と一団化を図ることができるため区域変更を行う。

- 続いて、廃止変更する地区については、生産緑地法第10条に基づき買取りの申し出がされ、生産緑地として行為制限が平成27年6月30日までに解除になった地区、18地区を廃止し9地区を区域変更する。

スライドに示している金岡4-33の区域図は、主たる従事者死亡という理由で買取り申出があり、地区全体が生産緑地地区としての行為制限を解除され、農地として計画的・永続的な保全ができなくなったため、地区の廃止を行う。

このほかスライドに表示している今回廃止の残りの17地区についても、同様に主たる従事者死亡等を理由として地区の行為制限が解除された地区となる。

- 続いて、廃止に伴い区域を変更する地区については、衣摺5-A-27の区域図で、地区の一部が生産緑地地区としての行為制限が解除となり農地として計画的・永続的な保全ができなくなったため、買取り申出がされた部分を廃止し、区域変更を行う。このほか、廃止に伴って区域変更する残りの8地区についても同様に主たる従事者の故障等を理由として地区の一部の行為制限が解除され、区域変更を行う。

- 以上の変更をまとめると、追加変更については地区を追加するものが2地区、0.12ヘクタール増。区域変更をするものが16地区、0.04ヘクタール減。廃止変更については地区廃止が18地区、2.45ヘクタール減となる。以上で全体では16地区減となり面積は2.37ヘクタール減少する。これによって本市の生産緑地地区全体としては変更前が699地区、118.93ヘクタールであったものが16地区減、2.37ヘクタール減となったことで変更後は683

地区、約116.56ヘクタールとなる。

- ・ 今回の変更にあたり、都市計画法に基づく手続として、都市計画の案の縦覧を10月13日から10月27日までの2週間行ったが、その間に意見書の提出は無かった。大阪府との協議に関しては、異議なしとの回答をいただいている。都市計画の決定は、本審議会の承認があれば速やかに行いたい。また変更内容の施行は、平成27年12月の告示にしたいと考えている。以上で、議案第4号、東部大阪都市計画生産緑地地区の変更の説明を終わる。

<議長>

- ・ 説明が終わったので、この議案に対して委員の皆さん方の御質問・御意見をいただきたい。
原案に対して異議はないか。

(「異議なし」の声あり)

<議長>

- ・ 異議なしの発言をいただいたので、議案第4号、東部大阪都市計画生産緑地地区の変更(東大阪市決定)については、原案のとおりとする。
- ・ これを持って本日の日程は終了する。