

<議長>

- ・ 日程第 3、議案第 1 号 東部大阪都市計画地区計画（高井田中一丁目地区）の決定（東大阪市決定）について、議案の説明をお願いする。

<説明課>

- ・ プレゼン用ソフトを利用して議案第 1 号の東部大阪都市計画地区計画（高井田中一丁目地区）の決定（東大阪市決定）について説明。

初めに、第 1 回、第 2 回都市計画審議会で報告した内容について説明。

第 1 回では、工業地域の土地利用のあり方として、工場集積と住工混在がモザイク状に見られる区域においては、住工双方の十分な合意のもと、住工が共存できる工業地を目指し、地区計画を定めるとした。よって、住工混在が進んでいる高井田地域では、地区計画の策定を目指すとした。

第 2 回では、原案の縦覧と地元説明会などを行った上で作成した「地区まちづくりプラン」のまちづくりルールに基づいて、用途の制限、敷地面積の最低限度及び建築物の高さの最高限度を設定するとした。

説明は、地区計画の方針、地区整備計画、手続の流れで行う。

◎地区計画の方針について

①地区計画の区域について

今回、地区計画を定める高井田中一丁目地区は高井田地域の南東部に位置し、南側は主要地方道大阪枚岡奈良線に接し、永和駅の北 1 km 圏内にある 250 m 四方の面積約 5.6 ha の区域である。

②地区計画の目標について

本地区の課題は、地区の西側は住工の混在が進んでおり、既存の工場と新たな住民との間に相隣関係における問題が発生している。地区の東側は、現在、住工は混在していないが、土地利用の転換が予定されているため、今後新たな住工混在問題が発生する可能性がある。

そこで、地区西側では、既存の住宅や工場等の環境の悪化の防止と改善を目指し、地区の東側では、新たな住工混在問題を発生させないために土地利用の転換による工場の集積を目指すこととし、「住工が調和して共存するモノづくりのまち高井田」を地区計画の目標とした。

③土地利用の方針について

方針を定めるにあたり、既に住工が混在している地区の西側を住工共生型エリアとし、現在はまだ住工が混在していない地区の東側を工場集積型エリアとして、2つに区分した。

両エリアの共通の方針として、地区内の相隣関係における課題を解決するため「生活環境や操業環境の双方を悪化させる施設の立地を制限することで、住工の環境悪化を防ぐとともに、騒音や振動の排出を抑え、日照の確保や沿道の緑化の推進など環境の改善に努めることで、住工が調和して共存できる環境を整える」と設定した。

住工共生型エリアのみの方針として、地区への愛着と誇りを育むために「地区に長く住み続けられるよう、良質な住宅を誘導する」と設定した。

工場集積型エリアのみの方針としては、新たな住工混在問題の発生を防ぐとともに、地区内に交流の場を設け、コミュニティーを創出する場を提供するために「住工の混在を未然に防止して、工場の集積地としての魅力を高めるとともに、地域の相互理解を深めるため、地域交流できる場の設置に努める」と設定した。

④建築物の整備の方針について

方針1は、土地利用の方針「住工双方の環境悪化の防止」を実現するため、「住工双方の環境悪化の防止のため建築物等の用途の制限を定める」とする。

方針2は、A地区の土地利用の方針「良質な住宅を供給する」を実現するため、「A地区において、長く住み続けられるよう良質な住宅を誘導するため、建築物等の用途の制限を定める」とする。

方針3は、B地区の土地利用の方針「住工混在を未然に防止する」を実現するため、「B地区において、住宅等の混在を未然に防止し、工場の操業環境を保全するため建築物等の用途の制限を定める」とする。

方針4及び方針5は、土地利用の方針「住工双方の環境の改善」を実現するため、「敷地の細分化を防止し、ゆとりある環境を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める」とし、また「日照を確保し、明るく衛生的な環境を形成するため建築物等の高さの制限を定める」とする。

以上、5項目の方針を定めた。

◎地区整備計画について

①地区整備計画の区域について

地区計画の区域の西側で、既に住工が混在している住工共生型エリアの約2.4haをA地区とし、区域の東側で、現在は住工が混在していない工場集積型エリアの約2.6haをB地区とした。なお、B地区については、地権者の賛同が得られなかった一部の区域を除外して定めた。

②建築物の用途に関する制限について

方針1「住工双方の環境悪化を防止するため建築物等の用途の制限を定める」に基づき、地区内の交通量の増加や渋滞の原因となる店舗部分の床面積が3,000㎡を超える商業施設の建築を制限する。また、射幸心をあおるようなパチンコ店などの遊技施設や住工双方に関係のない運動施設の建築も制限する。工場に関しては、騒音・振動の大きい工場の建築を制限する。ただし、東大阪市生活環境保全等に関する条例の準工業地域の騒音、振動の排出基準に適合した工場は建築できる。さらに、地区内の安全を確保するため、危険物の貯蔵や処理を行う施設で取り扱う量が多い施設の建築を制限する。

なお、現在操業中の工場や貯蔵している危険物の量が多い既存の貯蔵施設については、このルールは適用されない。

方針2「A地区において、長く住み続けられるよう良質な住宅を誘導するため、建築物等の用途の制限に定める」に基づき、A地区では、長く住み続けられるよう良質な住宅を供給するためにワンルームマンション等の狭小マンションの建築を制限する。ただし、1戸の床面積が40㎡を超える住戸が全体の3分の2以上を有するマンションであれば建てることことができる。

方針3「B地区において、住宅等の混在を未然に防止し、工場の操業環境を保全するため、建築物等の用途の制限を定める」に基づき、B地区では、新たな混在問題を未然に防ぐために住宅やマンション、定住型の老人ホームなど建築を制限する。ただし、地区内の工場に従事する人の住宅や社宅、またはデイサービスのような日帰り介護施設等は建てることことができる。

方針4「敷地の細分化を防止し、ゆとりある環境を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める」に基づき、建築物の最低敷地面積を80㎡とする。これは、土地の細分化を防ぐことで、ゆとりある環境を創出することを目的としている。ただし、現にある一つの敷地で、80㎡未満のものについては、このルールは適用されない。

方針5「日照を確保し、明るく衛生的な環境を形成するため建築物等の高さの制限を定める」に基づき、衛生面での住環境及び操業環境の改善を目的に、個々の建築物の日照を確保するため、建物の高さを21mまでとする。高さ21mというのは、一般的な建築物で、およそ7階建てに相当する。

◎手続きの流れについて

これまでの手続としては、地区計画の案の作成にあたり、地区計画の原案の縦覧及び地元説明会を開催した。また、公聴会については、公述申出が無かったため中止した。これらの原案の縦覧と地元説明会での意見を踏まえ、案の作成を行った。作成した案は、平成29年1月4日から18日まで縦覧を行ったが、一部案を変更したため、平成29年1月23日から2月6日まで再縦覧を行った。この間、意見書の提出は無かった。また、案の縦覧に合わせて、府と協議を行い、「意見なし」の回答をいただいている。

今後の手続としては、本審議会において承認があれば、都市計画決定を速やかに行う予定である。告示は平成29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、より法的拘束力の強いものにすべく、平成29年第1回定例会において、建築条例の提案を予定している。

以上で議案第1号の東部大阪都市計画地区計画の決定（東大阪市決定）についての説明を終わる。

<議長>

- ・議案の説明が終わったので審議を始めたい。意見はないか。

この地区計画は先ほど市長の話にあったように、東大阪市のモノづくり政策を実現するための、小さいエリアであるが、大きな第一歩なので、全国的にもかなり注目される場所もあると思う、御意見はないか。

特に意見がないようなら、お諮りしたいと思うが、良いか。

（「はい」の声あり）

<議長>

- ・原案に対して異議なしと認めてよろしいか。

（「異議なし」の声あり）

<議長>

・それでは、異議なしと認め、議案第1号、東部大阪都市計画地区計画（高井田中一丁目地区）の決定（東大阪市決定）については、原案のとおりとする。

＜議長＞

・続いて、議案第2号、東部大阪都市計画特別用途地区の変更（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＞

・プレゼン用ソフトを利用して議案第2号、東部大阪都市計画特別用途地区の変更（東大阪市決定）について、説明。

今回、川田・水走地区において工業保全地区、約23haを新たに追加するとともに、枚岡地区において特別工業地区、約55.8haを廃止する。

◎川田・水走地区（工業保全地区）について

工業保全地区の追加については、昨年5月、11月の都市計画審議会で状況を報告したが、「モノづくりのまち東大阪」を推進するため、工業地域内で、現に相当規模で工場等が集積している地域において、住宅等の立地を制限する特別用途地区を検討するという考え方のもと、指定を行う。

川田・水走地区は、本市唯一の工業専用地域の南側に位置し、用途地域は工業地域に指定されている。区画整理事業の実施により、整った区画で道路等が整備されており、広域幹線道路へのアクセスも容易な状況にある。土地利用の状況は、住工の混在がほとんど見られない一方、農地や駐車場など土地利用の転換が容易な土地が目立ち、十分に土地利用がされていない。

そこで、川田・水走地区における将来像を「現在の恵まれた操業環境を生かし、施策の実施により工場集積を促進することで、大阪府を代表する魅力ある工業地の形成を目指します」と設定し、その実現に向け、工業保全地区を指定し、工場集積にふさわしくない建物用途を制限するとともに、工場集積を図るため、地権者や企業向けの支援施策を実施する。

建物用途の制限の内容としては、工場集積を図る観点から、工業専用地域内における建築物の用途の制限に準じて定めている。

まず、住工混在による相隣環境問題等の発生により、工場の操業環境が悪化することを未然に防ぐため、次の3つの建物用途の立地を制限する。1つ目は、兼用住宅を除く住宅、2つ目は、共同住宅、寄宿舎または下宿、3つ目は、老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの。なお、兼用住宅は、住居部分の床面積を延べ床面積の3分の2以下に抑えることを条件に認めるもの。

また、地区に関係のない不特定多数の人や車が地区内に流入し、工場等の操業環境を悪化させることを防ぐため、大規模な店舗や遊戯施設の立地を制限する。

具体的には、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超える次の3つの建物用途の立地を制限する。1つ目は、物品販売業を営む店舗または飲食店。2つ目は、ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場またはバッティング練習場。3つ目は、マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これに類するもの。以上が建物用途の制限の内容となる。

工業集積を図る施策の内容としては、地権者向けの支援施策として、地権者がモノづくり企業に土地を売るとき、土地や建物を貸すときに、補助金の支援を受けることができる。また、地権者がモノづくり企業に土地や建物を売りたい、貸したいときには、市のホームページを通じて情報発信をする。

また、モノづくり企業向けの支援施策として、工場を新築・建替・増築するときや、市内の住居系地域から水走地区へ移転するときに、補助金の支援を受けることができる。

建物用途制限を規定する建築基準法第49条第1項に基づく建築条例と、工場集積を図るための施策の予算については、平成29年第1回定例会に議案を上程している。

◎枚岡地区（特別工業地区）について

枚岡地区には、生駒山の水力を利用した水車工業から、地場産業として発展した伸線業の工場が、特に職住一致・職住近接といった形の中小零細工場も含め、住宅地内に多く立地していた。高度成長期には最盛期を迎え、こうした中小零細工場を保護するため、旧枚岡市で昭和41年8月に、住居地域に特別工業地区を指定した。

住居地域における伸線工場の制限を緩和する条例の制定にあたり、国の承認が必要であったが、伸線業という業態が住居地域になじまないこと、制限緩和の対象とならない大規模工場が既存不適格建築物として多数発生することなどから、承認が得られず、条例が制定できないまま、地区指定のみが残ることとなった。

その後のオイルショックや、円高不況の影響などにより、伸線業を取り巻く社会経済状況も大きく変化し、地区内の伸線工場の多くは移転・廃業し、大規模工場は住宅やマンションなどに開発され、中小零細工場は経営者の住宅など、多くが住宅に転換している。

伸線業及び関連産業の工場の変遷を見ると、青色が工場、灰色が工場から他の用

途に転換した箇所を示しているが、昭和50年当時、伸線工場があったところの大半が、現在では住宅などの他の用途に転換してしまっている。

また、上位計画である「東大阪市都市計画マスタープラン」では、枚岡地区は「住環境整備ゾーン」に位置づけられ、「工場が混在する住宅地においては工場の移転を進めるなど、住環境の保全や改善を図る」としている。

これらのことから、都市計画としての実効性がなく、形骸化してしまっている特別工業地区について廃止するもの。

変更の案の作成にあたっては、都市計画手続として、都市計画公聴会を10月31日に開催する予定で、素案を示し、公述申出を募集したが、応募が無かったため、中止した。

また、特に制限を新たに追加することになる工業保全地区については、都市計画法に基づく手続として、平成28年10月5日、7日に地元説明会を開催し、合わせて21名の参加があった。いただいた意見としては「どのような状況のときに制度を見直すのか具体的に示してほしい。」「地区内で既に工場をしている場合、支援策はないのか。」といったものなどがあった。

その後、都市計画案の縦覧を平成29年1月4日から1月18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。

大阪府との協議は平成28年12月に行い、12月26日付で大阪府知事より「異議なし」の回答をいただいている。

都市計画の変更は、本審議会において御承認いただければ、速やかに手続を進めまた建築条例の制定を第1回定例会に上程し、平成29年4月1日に条例の施行とあわせ、都市計画変更の告示をしようと考えている。

以上で、議案第2号「東部大阪都市計画特別用途地区の変更（東大阪市決定）」の説明を終わる。

< 議長 >

- ・議案の説明が終わったので審議を始めたい。意見は無いか。

< 審議委員 1 >

- ・水走で、工業地域を追加するとのことですが、豊田に大きな明治用水があるように工業の発展には水路が必要であるが、水路等はあるのか。

< 説明課 >

- ・まず、工業地域に追加するというわけではなく、既に工業地域となっているところに、工業地域は住宅が建築可能であるので、今回住宅を建築ができなくなるような規

制をかけたい。また、対象の地域は区画整理事業で整備した地域であり、水路であったりとか、すぐ横に恩智川等もあり、水源環境は地域のほうはたくさんあると認識している。

<審議委員 1>

・制限をかけて、工場を誘致して、工業下水も出せないとなったら、発展しないので質問をした。水路が有るということであれば理解した。

<議長>

・事務局から説明があったように、現在既に工業地であるところに、さらに中身を制限する特別用途地区をかけるというものである。

<審議委員 2>

・住宅が建築出来なくなるということで、この地域にある既存住宅の方が、将来的に建替えが出来なくなるので、将来、相続が発生した場合等に問題が生じないか少し気になるが、建替えができない土地ということで少し価値が下がるかもしれない部分があるかもしれないが、他方で地権者向けの支援施策で補助金や情報発信も予定されているということなので、そういった価値が下がる部分について何か填補されるようなことを想定されているのか、具体的に今、何か考えられている方法があれば教えていただきたい。

<説明課>

・御質問いただいた事は、地権者の方々も同じ事を心配されておられる。

現在、この広い23haの中に専用住宅が1軒しか建っていない状況であり、もともと住宅需要が非常に少ない地域となっているところである。

また、さまざまな市の工場集積施策を行うことで、地域の土地の価値を下げないよう努力していきたいという形で、地域の方と約6回、意見交換を行い、合意形成を図ってきたところである。また、この決定をするにあたり、約10年ごとに地価の変動について状況を調査していきたいと考えている。

<議長>

・その他御意見がないようなら、お諮りしたいと思うが、良いか。

(「はい」の声あり)

<議長>

・原案に対して異議なしと認めてよろしいか。

(「異議なし」の声あり)

<議長>

- ・それでは、異議なしと認め、議案第2号、東部大阪都市計画特別用途地区の変更（東大阪市決定）については、原案のとおりとする。

<議長>

- ・続いて、日程第4、報告案件の立地適正化計画について、説明をお願いします。

<説明課>

- ・プレゼン用ソフトを利用して報告案件、「立地適正化計画について」を説明。
最初に、立地適正化計画の目的について、簡単に説明する。

立地適正化計画は、人口の減少と高齢化を見据え、全ての世代で快適な生活環境を実現しつつ、持続可能な都市経営を可能とするため、都市全体の構造を見直し、コンパクトシティーに向けた、まちづくりの取り組みを進める計画であり、本市も今年度より検討を進めている。

計画策定にあたっては、国土交通省作成の「立地適正化計画作成の手引き」に基づき、検討を進めている。

本日は今年度検討を行った③番目の「まちづくりの方針（ターゲット）の検討」まで、検討結果を報告するとともに、並行して進めていた居住誘導区域の設定について、現在考えている方向性を説明する。

◎「関連する計画や他部局の関係施策等の整理」について

立地適正化計画は、策定後、都市計画マスタープランの一部とみなされることから、本市総合計画や東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即した計画となる。また、都市計画マスタープランだけでなく、工業・商業・福祉など、さまざまな分野の関連計画との連携が必要なため、担当部局を交えた検討会の実施を考えている。

◎「都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出」について

「都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出」をするにあたり、「都市経営」、「土地利用」、「都市施設の配置」の3つの観点で分析し、本市が解決すべき課題の抽出を行った。

（「都市経営」について）

まず、都市経営の状態について、人口、財政、公共施設マネジメントの観点から分析を行った。人口推移及び将来人口推計について、本市の人口は、1970年ごろまでに急激に増加し、1975年には人口のピークを迎えた。しかし、1980年以降、徐々に人口は減少し始め、本市人口ビジョンでは2040年に

は42万人、2060年には35万人規模になると予測されている。また、人口減少と同時に高齢化もますます進み、2040年の高齢者人口は、2010年より3万人増の15万人となり、人口の約37%が高齢者になると予測されている。

人口減少に伴う財政予測は、歳入において、人口減少の影響を最も受ける市民税を、2014年の人口規模、決算資料をもとに、2040年までの市民税収入を都市計画室にて予測した結果、人口減少に伴い、2040年には現在の歳入と比べ、約32%減少する結果となった。

2014年の人口規模、決算資料をもとに、人口減少・高齢化の影響を受ける民生費の支出を予測した結果、人口の高齢化率がピークを迎える2040年まで、一部の民生費は増加し、市民税に対する民生費の比率が年々上がっていくことが予測された。

公共施設マネジメントについてであるが、「東大阪市公共施設等総合管理計画」で算出された、現状の公共施設とインフラ施設の改修・更新にかかる経費の結果、本市の公共施設を現在と同規模で維持し続ける場合、今後40年間で総額約1兆円の費用が必要となる。これら全てを更新・維持することは現在の財政状況からも困難なことから、既存の施設の長寿命化を図り、また、施設の集約・複合化を図ることが重要である。

都市経営の分析に関して、解決すべき課題をまとめると、人口減少・高齢者人口の増加により本市の財政状況は、逼迫した状況に直面し、これにより公共施設・インフラの維持管理が困難になるだけでなく、あらゆる市民サービスの低下につながることから、財政基盤を強化する必要がある。

(「土地利用」について)

続いて、土地利用の状況について、都市拠点、住宅地、工業地、商業地、安全性の観点から分析をおこなった。

まず、市域全体の土地利用状況について説明すると、本市の土地利用は、古くから開業している近鉄奈良線、近鉄大阪線、JR学研都市線沿線を中心に住宅や商業地などの市街地が形成され、そのほかの地域は工業地や農地として活用されてきた。

その後、新たな鉄道開業や、区画整理事業の実施に伴い、工業地や農地に新たな住宅地が開発され、市街地が拡大されてきた。

次に都市の拠点について説明すると、長田・荒本地域は総合計画において、都

市拠点として位置づけられており、新都心整備計画が定められている地域である。

しかし、区域の半分以上が流通業務市街地の都市計画が指定されていることから、広域的な集客施設の立地が限られており、運送事業所や営業倉庫が多く立地している状況にある。

また、流通業務市街地外においても、公共施設等の集積は一定進んだが、整備計画で掲げられている土地利用の進捗が見られず、また、目標としていた昼間人口に届いていないなど、本来期待されていた拠点としての機能がまだ果たせていない状況にある。

次に、にぎわい拠点について説明すると、本市の総合計画において、にぎわい拠点の位置づけがある布施駅周辺は、公共交通の整備や他都市の拠点整備が進んだことから、広域的な求心力を失っており、それに伴い、布施駅の鉄道利用者は年々減少し続け、この20年間で約44%もの減少となっている。また、利用者減や高齢化、老朽化など複合的な理由から商店街の物販店数は約65%減少するとともに売り場面積も急速に減少している。これらのことから、にぎわい拠点として、十分に機能していない現状にある。

次に住宅地の推移について説明すると、最近の20年間で、人口が減少傾向、世帯数が横ばいの状況にあるにもかかわらず、住宅地を含めた一般市街地の面積が大きく拡大している。拡大の傾向としては、農地や工業地、山麓部に住宅が進出しており、住環境上、また、安全上望ましい状況であるとは言えない。

また、世帯数が横ばいで住宅地が増えていることから、既にある住宅の更新が行われておらず、空き家等が増加している状況にある。

次に工業地の推移について説明すると、この20年間で工業系の用途地域面積が大きく変化していないにもかかわらず、工業地としての土地利用面積は大きく減少している。また、用途地域別の人口を整理すると、住居系の用途地域で人口が減少し、工業系用途地域で人口が増加している。これらのことから、工場の移転等に伴い、土地利用の転換が発生し、工場地に住宅等が開発され、用途の混在が発生していることがわかる。

次に商業地について説明すると、商業地の土地利用は、市全体で増加傾向にあるが、従前の商業拠点であった、駅前商店街の売り場面積は、この20年間で半分近くに減少している。このことから、住宅地と同様に、既にある商業地が更新されているのではなく、工場地や農地等に商業施設が新たに立地していることが読み取れる。

次に、都市の安全性について、土地利用と土砂災害の観点から説明すると、生駒山麓の地域は土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等の指定を受けているが、同区域にも住宅等の市街地が形成されている状況にある。

次に、土地利用と都市の防火について説明すると、国の考え方では、都市の防火に関し、不燃領域率が30%以下の市街地は極めて危険であり、最低限の安全性を確保するには40%以上であることが必要であるとされている。本市の場合、全497町丁目のうち、約半数の249町丁目において、不燃領域率が40%を下回る現状であり、人口密度が高い地域も含まれている。

以上、土地利用の分析から抽出した解決すべき課題をまとめた。総合計画には、拠点が幾つか位置づけられているが、現状は、都市から拠点が喪失し、市全体の魅力低下を招いている。土地利用は、住宅地、工業地、商業地それぞれが複合的に混在していることにより、とりわけ、住宅地・工業地の魅力を低下させている。市街地は人口減少・高齢化に突入しているにもかかわらず、拡大を続けており、安全性を損ねているだけでなく、空き家・空き店舗の増加等、新たな課題を生じさせている。

これらのことから、土地利用の混在を解消し、それぞれの市街地の魅力を回復させる必要がある。

(「都市施設の配置」について)

続いて、都市施設の配置について、医療施設、福祉施設、子育て施設、商業施設、教育、鉄道の観点から分析し、課題を抽出する。分析にあたっては、国土交通省作成の「都市構造の評価に関するハンドブック」の指標を参考にしており、特に、徒歩圏については土地の起伏を考慮せず、一律して、800mとし、分析している。

都市施設の分析の説明の前に、将来人口密度の推移を町丁目別に整理しておく。

2040年には、2010年の人口分布の状況から、近年、高層マンションや住宅開発された地域を除いた市域全体で人口密度が低下していくものと予測している。

次に、高齢者人口の密度推移について説明すると、工場や事業所が集積している地域を除き、市域全体で高齢化が進む状況であり、2040年に人口密度が高いと予測される地域においても、高齢化が進んだ状況で密度を維持することになる。

これらの2040年の人口密度の推移を活用し、都市施設について分析する。

まず初めに、医療施設について説明すると、現在ある医療施設を徒歩圏で囲むと、市街地の大部分が覆われることから、医療施設の利便性は、高い状況にある。

また、2040年に人口密度が低くなると予測される地域であっても、医療施設からの徒歩圏内の人口密度は高く、国が定める医療施設維持の基準を満たしていることから、これらの施設は将来においても維持されるものと考えられる。

次に、福祉施設について説明すると、福祉施設の立地状況と2040年の人口密度を重ね合わせた図から見ると、福祉施設は、現状、訪問型の事業所も考慮すると、ほぼ市域全域で福祉サービスが行き届いていると考えられ、2040年においても圏域内の人口密度は高く、国が定める福祉施設維持の基準を満たしている。

次に、子育て施設について説明すると、子育て施設の配置状況を見ると、市域全域をほぼ網羅している。将来において、少子化がさらに進む状況の中、圏域内の人口密度は高いことから、待機児童対策など現在抱える子育て施設の課題に取り組むのはもちろんのことであるが、施設配置の観点においては、課題は小さいと考えられる。

次に、商業施設について説明すると、商店街を除いた、食料品を取り扱う商業施設の徒歩圏を囲むと市街地の大部分が覆われることから、商業施設の利便性は、高い状況にある。また、人口密度が低くなると考えられる地域の施設であっても、全ての世代の健康な人が自転車が無理なく移動可能と考えられる半径1,600m圏内の人口密度は高く、国が定める商業施設維持の基準を満たしている。

これらの都市施設の立地状況を、国土交通省が示す都市構造ハンドブックに基づき偏差値化し、大阪府下の市町村の平均値と比べた図を見ると、平均を上回る項目がほとんどであり、本市は施設立地に関して、既にコンパクトな町が構成されていると言える。

次に、教育施設について説明すると、市域には、官民合わせて54の小学校、29の中学校、14の高等学校が立地されており、市域全域をほぼ網羅している状況にある。大学に関しては、短期大学が2校、大学が4校立地しており、府下の他都市と比べ、恵まれた環境にある。これらの教育施設の立地から、昼間人口の増加、学生世代の人口転入が生じている。

次に、鉄道について説明すると、市内には鉄道駅が22カ所、25駅あり、市街地の全てが駅までの移動において、徒歩及び自転車での移動が最も所要時間が短いとされる半径2.5km圏内にあり、鉄道の利便性が非常に高い状況にある。

これは、パーソントリップ調査の結果から見ても、駅までの交通手段は徒歩・自転車で95%を占めており、利便性が高いことを裏づけている。

都市施設の立地状況の分析から抽出した解決すべき課題をまとめると、現在・将来において、本市は、高い人口密度を背景に、生活に必要な施設の立地がよく、公共交通の利便性も高い都市構造である。しかし、高い利便性が市街地の無秩序な拡大を招いており、土地利用に混乱をきたしていることから、この恵まれた強みを、土地利用の再編に生かす必要がある。

◎「まちづくりの方針」について

次に、「まちづくりの方針」について説明すると、立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部とみなされることから、都市計画マスタープランの基本方針、都市の将来像に即する必要がある。そこで、都市計画マスタープランの3つの基本方針のうち、立地適正化計画に最もかかわりのある土地利用の方針「生活の場と生産の場を整える」と調和するように、まちづくりの方針を定めることとする。

また、都市計画マスタープランではこの方針を実現するために、まちの将来像が4つのテーマで設定されており、そのうち土地利用に関する3つのテーマの実現を、立地適正化計画により目指す。

テーマ1「いきいき暮らせる安全で快適なまち」については、居住誘導区域及び都市機能誘導区域における将来像のテーマとし、良好な住環境へ居住、または都市施設を誘導する。

テーマ2「創造性あふれる活力あるまち」については、居住誘導区域から外れた地域の将来像のテーマとし、工業や物流また農業や緑の拠点として、良好な環境の創出に努める。

テーマ3「人と地域がつながる魅力あふれるまち」については、立地適正化計画での都市拠点における将来像のテーマとし、それぞれの拠点を生かした土地利用を誘導していく。

明らかとなった都市の課題を解決し、3つの都市の将来像を実現するため、立地適正化計画のまちづくりの方針を『鉄道網を生かした、快適で魅力・活力あふれるまちづくり』と設定し、持続可能な都市経営を可能とする魅力的な都市の実現を目指す。

方針にある「快適」は、利便性の高い鉄道網を維持するとともに、生活サービスを充実させ安全で良好な住環境を形成することで、市街地の拡大・用途の混在、都市の安全性を解決する。

「魅力」は鉄道利便性を生かすことで、都市拠点の魅力を向上させることによ

り、にぎわいの減少、中心拠点の喪失の解決を目指す。

「活力」は他都市より秀でた交通利便性と産業基盤を生かす事業用地の創出により、用途の混在を解消し、活力あるモノづくりのまちを目指す。

また、これにより、市民税収入に過度に依存しない財政体質の強化を目指す。以上が、今年度進めた検討の報告になる。

今後のスケジュールについては、今年度は4番目の「目指すべき都市の骨格構造の検討」までを予定しており、引き続き検討を進めている。また、並行して、6番目の「誘導区域等の検討」についても作業を進めている。

◎居住誘導区域の方向性について

○居住誘導区域について

居住誘導区域の目的は、既に立地する生活に必要な施設を維持できるように居住地を集約し、区域内の人口密度を維持することを目的に設定する。

次に、本市の居住誘導区域の考え方について、説明すると、本市は、医療・福祉・子育て・商業施設等の生活に必要な施設が市街地の各所に立地しており、居住するには利便性が高い都市構造である。また、人口ビジョンで予測されているとおり人口が減少したとしても、それぞれの施設の周辺は高い人口密度を維持するとされていることから、これらの生活サービス施設は2040年においても維持され、現状の利便性が継続して享受できるものである。そこで、将来においても利便性が高い市街化区域全域を居住誘導区域とする。

ただし、法律や都市計画運用指針等で居住誘導区域に含めることができない、または含むべきでないとされている区域については、居住誘導区域に含めないものとする。また、本市の政策上、居住を誘導すべきでない区域については他部局と調整の上、検討する。まず、法律、または、都市計画運用指針で居住誘導区域に含めないことについて言及されている箇所について説明すると、都市再生特別措置法上、含むことができないとされている区域のうち、本市で該当する区域は、市街化調整区域と災害危険区域の2つの区域が該当する。これらの区域については、居住誘導区域に含むことが出来ない。次に都市計画運用指針で居住誘導区域に含むべきでないとされる「土砂災害特別警戒区域」、「急傾斜地崩壊危険区域」や「浸水想定区域」などの防災上危険な箇所や、「工業専用地域」

「流通業務地区」などの住宅の建築行為が規制されている区域については、現在、考え方を整理している。参考に、これらの区域を図示化すると、説明した区域から浸水想定区域を除いたもので、着色されている部分については、居住誘導区

域から外れることとなる。これに、本市の政策上含むべきでない区域を追加したものを、居住誘導区域に設定する予定をしている。

居住誘導区域については、関係部局の意見を聞き、検討を進め、来年度の5月をめどに、本審議会に報告したいと考えている。

以上で、報告案件、立地適正化計画についての説明を終わる。

<議長>

・ただいま、報告のあった立地適正化計画は報告案件であり、本日審議するものではないが、今後市が検討するにあたり、参考にすべく御意見、御提案があればいただきたいがどうか。特に御意見、御質問がなければ、これをもって本日の日程を終了する。

閉会 午後 3時11分