

午後 1 時 59 分～午後 3 時 40 分

＜議長＞

- ・ 日程第 2 に入る。議案第 1 号、東部大阪都市計画生産緑地地区の変更（東大阪
市決定）の件と諮問案件、議案第 8 号、小規模な農地の保全の必要性については、
生産緑地制度に関連があるため、1 号議案に引き続いて 8 号議案の説明を求める。
まず、1 号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 平成 29 年度東部大阪都市計画生産緑
地地区の変更（東大阪市決定）について説明。

◎平成 29 年度生産緑地地区の変更の概要について

- ・ 区域の変更を伴うものについて、変更箇所を図で示し、追加変更及び廃止変更
をそれぞれ説明、続いて、今年度のまとめとして地区数や面積の増減について説
明、最後に、今回の変更にあたって手続きに関する報告。
- ・ 議案書 5 ページの位置図で、区域を変更する地区を図上赤色で着色いたしてお
ります。枠で囲んでおります地区名称は、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。
- ・ 今回は、新たに地区を追加するものが 2 地区、区域の変更を行うものが 7 地
区、地区を廃止するものが 9 地区、合計 18 地区の変更を行う。
- ・ 本市では、市街化区域内の農地等を計画的、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 28 年 6 月 1 日から平成 29 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 1 地区と、地区分割により生じた 1 地
区である。
- ・ 東石切町 2-A-11 の農地は、良好な都市環境の保全・確保に有効な機能
を有すると判断し、新たな生産緑地地区として追加指定する。
- ・ 横小路町 6-E-3-30 は、もともと横小路町 6-E-1-30 の一部で
あったが、中間部分の生産緑地が買い取り申し出を理由に今回廃止されること
により、地区が分断されることになった。そこでこの切り離された生産緑地

を、新たに横小路町6-E-3-30として、追加指定する。

- ・ 次に廃止変更となる地区について説明する。生産緑地法第10条に基づき、買い取りの申し出がされ、生産緑地法に基づく行為制限が平成29年6月末までに解除となった地区について、9地区を廃止し、7地区を区域変更する。
- ・ 善根寺町2-I-4を含む、9地区は、主たる従事者死亡等を理由とした買い取りの申し出により、地区全体が生産緑地法に基づく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、地区を廃止する。
- ・ 続いて、廃止に伴い、区域の変更をする地区について説明する。西石切町5-C-10等7地区は、主たる従事者死亡等により、買い取りの申し出がされ、地区の一部が生産緑地法に基づく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、買い取り申し出された部分を廃止し、区域の変更を行う。
- ・ 今回の生産緑地地区の変更をまとめると、地区追加は2地区で0.32ha増、区域変更は7地区で1.02ha減、地区廃止は9地区で1.13ha減となる。まとめると地区数が7地区減となり、面積は1.83ha減となる。
- ・ 本市の生産緑地地区全体としては、変更前が、671地区、約114.54haであったものが、7地区減、約1.83ha減となることで、変更後は、664地区、約112.71haとなる。

◎都市計画法に基づく手続きについて

- ・ 都市計画法に基づく手続として、都市計画の案の縦覧を平成29年10月16日月曜日から10月30日月曜日までの2週間行い、その間に意見書の提出はなく、大阪府との協議では「異議なし」の回答を得ている。また、変更内容の施行は、平成29年12月中に告示している。以上で、議案第1号、東部大阪都市計画生産緑地地区の変更（東大阪市決定）の説明を終わる。

<議長>

- ・ 委員の皆様のご意見・ご質問をいただきたい。
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、東部大阪都市計画生産緑地地区の変更（東大阪市決定）については、原案に対して異議なしとする。

<議長>

- ・ 続いて、議案第8号、小規模な農地の保全の必要性について、説明を求める。

<説明課>

- ・ 議案第8号小規模な農地の保全の必要性について説明する。

平成27年4月に制定された都市農業振興基本法に基づき、平成28年5月に都市農業振興基本計画が定められた。基本計画では、都市農地の位置づけが従来の「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと大きく転換された。その上で、特に都市農地を保全するための施策の一つとして都市計画手法である生産緑地制度の活用が挙げられた。
- ・ その基本計画を踏まえ、平成29年5月に生産緑地法が改正された。
- ・ 主な改正点は三つあり、一つ目は、小規模でも身近な農地をきめ細やかに保全することを目的に、各市町村に条例で生産緑地地区の面積要件を現行の500㎡から300㎡まで引き下げることが可能になったこと。
- ・ 二つ目は、農業経営を支援することを目的に、生産緑地地区内で直売所、農家レストラン等の設置が許可に基づき、可能になったこと。
- ・ 三つ目は、将来の農地保全を確実にすることを目的に、農家の意向をもとに、買い取り申し出期間を10年先送りにすることができる特定生産緑地制度が創設されたことである。
- ・ 一つ目の面積要件の引き下げについては、各市町村に判断が委ねられたので、本市の現状を踏まえ、規模要件の緩和について検討することとした。
- ・ 先ず、東大阪市の人口について説明すると、東大阪市の平成27年の国勢調査によると、市街化区域内において、50万1,649人が居住しており、人口密度は1ha当たり101人となっている。人口集中地区の割合は、市街化区域においてが99%に達しており、市街地は飽和状態となっている。
- ・ 次に、空地について説明すると、東大阪市の高度成長期、急速に市街化が進み、道路・公園等の整備が十分に進まず、それらに加えて農地が減少しているため、空地率が低く、空地が不足している現状であることから、東大阪市の空地が少なく、人口が密集した市街地を形成している。
- ・ 近年、ゲリラ豪雨、巨大地震など、災害リスクが高まっている。その中で本市は、空地が少なく密集した市街地を形成していることから、災害に対して弱い都市構造となっており、一度災害が起こると被害が膨らむ可能性が高い状況である。特に延焼火災に関しては、密集市街地が広く分布しており、市内全域において延焼による危険が高くなっている。その防火対策として、平成2

8年に準防火地域の拡大指定を行った。

- ・ 東大阪市の現状を踏まえ、災害時における小規模な農地の保全の必要性を説明すると、本市は災害に対して弱い都市構造となっており、延焼火災対策として、準防火地域の拡大指定の施策を行ったが、建物の建替えによる不燃化の効果があらわれるのは20年から30年程度かかると想定されており、今回の法改正を踏まえ、災害時の避難場所等のオープンスペースとして活用できることなど小規模な農地が持つ防災機能を評価し、小規模な農地についても保全することが必要であると考えた。
- ・ 平常時における小規模な農地の保全の必要性を説明すると、本市は、密集した市街地が広がり、道路・公園の整備が十分に進んでいない現状である。その中でも公園については、条例で定める一人当たりの公園面積を満たしておらず、身近な緑・潤いが欠けている。よって、今回の法改正を踏まえ、平常時に身近な緑として潤いを提供することなど、小規模な農地が持つ良好な環境形成機能を評価し、小規模な農地についても保全することが必要であると考えた。
- ・ 以上のことから、500㎡に満たない小規模な農地についても、その多面的な機能を積極的に評価して、生産緑地に指定し積極的に保全することとする。
- ・ そのために、生産緑地地区の面積要件を現行の500㎡から300㎡に引き下げる条例を制定することとする。
- ・ 今後のスケジュールとしては、面積要件を300㎡と定める条例を第1回定例会に上程し、議決いただければ、平成30年4月1日施行を予定している。条例制定後は、十分な周知を行い、面積要件引き下げ後の追加指定については、例年どおり11月ごろの都市計画審議会での付議を予定している。

<議長>

- ・ 委員の皆様のご意見・ご質問をいただきたい。

<審議委員1>

- ・ 説明のあった生産緑地の指定の状況、廃止になっている状況を見れば、小規模な農地の保全の必要性というのが東大阪市においてあることはよく理解している。また、防災機能や都市環境に資するという話は、今に始まったわけではなく、19世紀のハワードの田園都市からずっと、そういう話は言われ続けていることなので、今さら言うまでもないが、ただ、先ほどの説明では、私は、言葉の綾というふうに聞きたいが、小規模の農地を東大阪市として保全する必要性があるという話と、本来の機能、防災機能や環境創出というようなことを

考えると、小規模なものより、機能の高いもののほうがいいに決まっているので、小規模なものを積極的にというのは、表現として、ひっかかった。

本来あるべきものは、都市の緑地機能を高めていくような施策が必要であって、そのプロセスとして小規模なものを保全しながら、より機能性の高いものに導いていくようなものとワンセットでないと、小規模なものでもよいということになってしまえば、何か、なし崩しのようなことになってしまう。

先ほど、私自身は生産緑地法の改正の中で特に二つ目で説明のあった規制緩和による農業経営の支援という話に関して、他の産業である、飲食業あるいは物販業との相反のようなもの、利害対立のようなものを引き起こしかねないようなことも予想されるので、このあたりの調整というのを、都市計画、あるいは、産業振興の視点とうまく調整してこの取り組みを進められることを、私自身は望んでいるということ意見を意見として申し上げる。

<議長>

- ・ 300㎡というのは、少し大き目の宅地であれば100坪、100坪より小さいわけですから、少し大きな家屋が建つ宅地よりか小さい規模のものを小規模として、小規模をたくさん集めて有効かという、委員のような御意見もあろうかと思う。

<審議委員1>

- ・ 追加すると、小規模なものであっても仕方がないというのは別に生産緑地だけではなくて、話が飛ぶが、密集市街地の中で、建替え不可能な、あるいは、解体が望ましいような家屋を解体したものを空地にし、火避け地のような形で生かしていくというような、災害の取り組みに関しては、私自身も十何年前からお話していることなので、それはそれで、次善の策としては仕方がない話ですが、どう機能を高めていくかというような手順を考えていかないと、例えば、分散しておっても、本当に散在しておるのか、それとも、一定のネットワークのようなもので、確かに道路は挟んでおる、あるいは、またがっておるけれども、最終的にどこか集約するような仕組みみたいなものも、どこかで考えられているのかによって意味合いが大分違ってくるというのが、私の話しているところである。

こういうものは展望なくやってしまうと、なし崩しになるだけやというふうに思いますし、それなら30年前に下手すると逆戻りのことになりかねないので、その辺のことをお考えいただきたい。

<議長>

- ・ ほかに無いか。

今の意見は、都市災害に資するという意味で、もう少しネットワークをつくる
とか、体系的な取り組みも絡めていかないといけないのではないかと。

ただ、次善の策としては良いのではないかという意見だったと思いますが。
特に御意見がないようでしたら、お諮りしたいと思うが、よろしいでしょうか。

それでは、議案第 8 号、小規模な農地の保全の必要性については、原案に対し
て異議なしとしてよろしいか。

(「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 8 号、小規模な農地の保全の必要
性については、原案に対して異議なしとする。

<議長>

- ・ 続いて、日程第 3 に入りたいと思う。 議案第 2 号、第 3 号、第 4 号ともい
ずれも地区計画の変更で、内容は法改正等に伴う形式的な変更であるというこ
ともあるので、この際、一括して議案の説明を求める。

その後一括して審議し、議案ごとに皆様にお諮りしたいと思う。

それでは、議案の説明をお願いします。

<説明課>

- ・ 議案第 2 号から第 4 号の東部大阪都市計画地区計画（東大阪被服団地）（河
内花園駅前地区）（高井田中一丁目地区）の 3 地区の変更について、3 案件ま
とめて説明する。
- ・ 現在、本市で定めている地区計画は 6 地区あり、今回変更しようとする地区
は、3 地区あり、法改正による条項ズレの修正など表記上の変更が（東大阪被
服団地）と（高井田中一丁目地区）の 2 地区、平成 18 年の用途地域の変更に
伴う制限内容の変更が（河内花園駅前地区）の 1 地区である。

（東大阪被服団地）（高井田中一丁目地区）（河内花園駅前地区）の順に主な
変更点について、説明する。

◎東大阪被服団地地区計画について

- ・ 東大阪被服団地地区計画は、国道 170 号と国道 308 号の交差する北西角
にあって、トータルファッションシティへの転換を目指し、平成元年 3 月に施
行している。地区整備計画では、A 地区、B 地区に分けて、建物の用途の制限

などを定めている。

- ・ 今回、変更しようとしているのは、建物用途の制限で、そのうち、風俗営業等に関するもので、主な変更点は地区整備計画のA地区・B地区共通の建築物等の用途の制限の第3号「待合、料理店、キャバレー、舞踏場、その他これらに類するもの」である。平成27年の風営法改正により、ダンスホールが風営法の規制対象施設から除外されたため、「舞踏場」を「ダンスホール」に改め、新たに1号を設けて第4号とし、以降の号数を一つずつずらすもの。

そのほか、表記を現行の建築基準法に合わせる変更も行う。

◎高井田中一丁目地区地区計画について

- ・ 高井田中一丁目地区は、住工の混在が著しい高井田地域の南東にあり、住工が調和して共存するモノづくりのまちを目指して、平成29年4月に施行した。

地区整備計画では、住工共存を図るA地区と工場集積を図るB地区に分け、各地区の土地利用の方針を実現するため、建物用途、最低敷地面積などの制限を定めている。

- ・ 今回、変更しようとしているのは、建物用途に関するもので、用途地域に応じて建物用途の制限を定めた建築基準法別表第2を引用している箇所である。

主な変更点は、地区整備計画の「建築物等の用途の制限」において、建築基準法の別表第2の工業専用地域の制限を定めた（を）項と準工業地域の制限を定めた（ぬ）項の各号から一部を引用して定めていた。平成29年の建築基準法の改正により、別表第2で項ズレが生じたため、その項ズレに合わせるために、（を）項と（ぬ）項をそれぞれ（わ）項と（る）項に修正する。

そのほか、計画書内の表記の統一を図る。

◎河内花園駅前地区地区計画について

- ・ この地区は、近鉄奈良線河内花園駅の北側にあつて、駅前再開発事業区域と周辺地区をあわせてまちづくりを行うために、花園駅前再開発事業とあわせて決定した。

- ・ 地区整備計画では、再開発の事業エリアのA地区と、その周辺のB地区に分けて、それぞれ建築物の用途の制限などを定めるほか、特にA地区では、再開発事業と整合を図るため、容積率の最高限度・最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面後退を定めている。

- ・ 今回変更するのは、A地区において定めた「容積率の最高限度」と「建蔽率の最高限度」である。主な変更点は、再開発事業エリアのA地区では当初、商

業地域、近隣商業地域、第一種住居地域が指定されており、用途地域に応じて A-1、A-2、A-3 地区として区分し、それぞれ容積率の最高限度、建蔽率の最高限度を定めていた。しかし、平成 18 年の用途地域の変更により、A-3 地区の用途地域が第一種住居地域から近隣商業地域となったため、A-3 地区の制限を、A-2 地区と同じ制限とし、A-2 地区に合併する。

なお、今回変更する A-3 地区は現在事業中の都市計画道路大阪瓢箪山線の区域内にあり、案の作成に当たっては、地権者である大阪府と協議を行い、異議のない旨の回答を得ている。以上で、変更点の説明を終わる。

- ・ 纏めると、東大阪被服団地と高井田中一丁目地区は、法改正による条項ズレの修正など表記上の変更であり、実質的には制限の変更はございません。また、河内花園駅前地区は、用途地域の変更に伴う制限の変更ですが、変更箇所が都市計画道路区域内であるため、建築制限の変更による影響はない。

◎都市計画法に基づく手続きについて

- ・ 作成した案については、平成 29 年 10 月 16 日から 30 日まで縦覧を行った。この間、意見書の提出はなかった。また、府との協議は、政令により協議不要となっている。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、改正建築基準法の施行に合わせ、平成 30 年 4 月 1 日を予定している。

◎条例改正の予定について

- ・ 今回都市計画変更を行う 3 地区については、地区計画建築条例の改正を行う。それとあわせて、その他の地区計画の建築条例についても、一部改正を予定している。改正の内容としては、建築基準法が改正されて、罰則の強化や既存不適格建築物の緩和に関する新たな号の追加などがあったことから、現行の建築基準法との整合を図るもの。条例改正については、平成 30 年第 1 回定例会に上程する予定である。

<議長>

- ・ 委員の皆様のご意見・ご質問をいただきたい。
事務局から説明があったように、法改正に伴う、形式的な変更が多く、実質的な変更はほぼ無いので、御意見がないかと思う。
特に意見が無いようなので諮りたいが良いか。

(「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、まず、議案第2号、東部大阪都市計画東大阪被服団地地区計画の変更（東大阪市決定）の件につきまして、原案について異議なしとしてよいか。

（「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、東部大阪都市計画東大阪被服団地地区計画の変更の件については、原案について異議ないものとする。

<議長>

- ・ 引き続き、議案第3号、東部大阪都市計画河内花園駅前地区地区計画の変更（東大阪市決定）についての件について、原案について異議なしとしてよいか。

（「異議なし」の声あり）

<議長>

- ・ それでは、異議なしと認め、議案第3号、東部大阪都市計画河内花園駅前地区地区計画の変更（東大阪市決定）の件については、原案について異議ないものとする。

<議長>

- ・ 引き続き、議案第4号、東部大阪都市計画高井田中一丁目地区地区計画の変更（東大阪市決定）の件について、原案について異議なしとしてよいか。

（「異議なし」の声あり）

<議長>

- ・ それでは、異議なしと認め、議案第4号、東部大阪都市計画高井田中一丁目地区地区計画の変更（東大阪市決定）の件について、原案について異議ないものとする。

<議長>

- ・ 続いて、日程第6に入る。議案第5号、第6号、第7号については、いずれも大阪府決定の都市再開発方針等の三方針なので、これについても、まとめて議案の説明を求めたいと思う。
- ・ その後一括して審議し、議案ごとに皆様にお諮りしたいと思う。
それでは、議案の説明をお願いします。

<説明課>

- ・ 引続き、議案第5号、都市再開発の方針の変更、議案第6号、住宅市街地の開発整備の方針の変更、議案第7号の防災街区の整備の方針の変更、これら大阪府が定める三つの方針の変更について、3案件まとめて説明する。
- ・ 都市再開発方針等には、都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針、拠点業務市街地の開発整備の方針、防災街区整備方針の四つがある。

このうち、東大阪市を含む東部大阪都市計画区域には、拠点業務市街地の開発整備の方針を除く、三つの方針が定められている。
- ・ 都市再開発方針等は、大阪府が定める東部大阪都市計画区域マスタープランや東大阪市が定める都市計画マスタープランと同じ、マスタープランの一つ。

そのため、地域地区を初めとする土地利用、道路・公園といった都市施設の整備、そのほか市街地開発事業など、個別の都市計画は、都市再開発方針等に即して定めることが求められる。
- ・ このたび、大阪府はこの都市再開発方針等の三つの方針を変更しようとしている。

◎都市再開発の方針について

- ・ 高度成長期、都市に人口が集中し、駅を中心として急速に市街地が広がり、道路や公園などの整備が追いつかないまま、木造家屋が建て詰まった課題のある市街地が形成された。こうした既成市街地では、道路や公園の整備がおくれ、建物の更新が進まずに老朽化し、駅前の商店街は時代の変化に対応できずにぎわいが失われていった。都市再開発の方針は、このような課題のある既成市街地で、再開発を進めるための基本的な方向性を示したものです。都市再開発法の規定に基づき、良好な居住環境や拠点のにぎわいを創出するため、高度利用や機能更新に向けた取り組みを、長期的な視点に立って総合的にまとめたものである。
- ・ 都市再開発方針には、既成市街地について、計画的な再開発が必要な区域を「1号市街地」として、再開発の目標のほか高度利用や機能更新に向けた方針などを定める。また「1号市街地」のうちで、特に一体的・総合的に再開発を促進すべき地区を「2号再開発促進地区」として、地区の整備や開発の計画の概要を定める。
- ・ 東大阪市における都市再開発方針は、高度成長期に人口が集中した既成市街地

を中心に、「1号市街地」を4地域定め、駅前拠点への商業業務機能の集積や、密集市街地や住工混在地での居住環境の改善を目標に掲げ、駅前拠点での商業機能などの誘導や高度利用の促進、災害に強いまちづくりの促進、道路や駅前広場等の整備などを方針として定めている。また「2号再開発促進地区」については、近鉄線やJR線の鉄道駅周辺などに9地区定め、地域核や駅前商業地にふさわしい商業機能や業務機能の集積を図ることを目標に、土地の高度利用を進め、建物の共同化・不燃化の促進、道路や駅前広場の整備、連立事業の推進などを定めている。

- ・ 今回の都市再開発方針の変更で、本市にかかわる部分の変更の主な内容は、平成26年8月に行った都市計画道路の見直しに伴って廃止や名称の変更をした道路があるため、それと整合を図るための変更と、事業の進捗など、これまでの経年変化へ対応するための変更である。「1号市街地」については、その区域の一部で、都市計画道路を根拠に定めたところがあり、この見直しに伴い、その区間について、近傍の道路などの地形地物に区域界線を移動させるため、若干区域に変更が生じる。また計画内容である方針等については、都市計画道路の見直しに対応するとともに、鉄道名称の変更など時点修正を行う。
- ・ 次に、「2号再開発促進地区」については、都市計画道路の見直しに伴い、区域界の一部を近傍の地形地物に移動させることで区域を変更するものが、近鉄長瀬駅周辺地区、近鉄若江岩田駅周辺地区、近鉄瓢箪山駅周辺地区の3地区ある。
- ・ また計画概要については、都市計画道路の見直しに対応するとともに、鉄道名称を変更するほか、花園再開発事業や大阪外環状線鉄道の連立事業の完了など、これまでの経年変化について、計画書の文言の削除や修正を行うもの。

◎住宅市街地の開発整備の方針について

- ・ 高度成長期、大都市地域では、人口と世帯数が急増したため、大量に住宅を供給するとともに良好な住環境を確保する必要があった。住宅市街地の開発整備の方針は、このような大都市地域の都市計画区域において、良好な住宅市街地の開発整備を進めるための基本的な方向性を示したもので、大都市法の規定に基づき住宅や住宅地の供給を促進するための取り組みを長期的な視点に立って、総合的にまとめたものである。
- ・ この方針では、大都市地域の都市計画区域において、住宅市街地の開発整備の目標と方針を定めるほか、特に、一体的・総合的に良好な住宅市街地を開発整備

すべき地域を重点地区として、その地区を、地区の整備開発の計画の概要を定める。なお、この方針は大阪府が定める、住生活基本計画における、住宅や住宅地の供給を重点的に図る地域である重点供給地域の部分に適合させるよう、定める必要がある。

- 本市を含む、東部大阪都市計画区域における、目標と方針は、「安心・安全で居住魅力と活力ある大阪」を目標として安全、安心、多様なライフスタイルの実現、コミュニティの維持、活性化、次世代への継承をテーマに方針を設定している。また、重点地区として、東大阪市では、近鉄河内花園駅周辺地区、東大阪新上小阪地区、東大阪中鴻池地区及び東大阪島之内地区の4地区を指定し、居住水準の向上や良好な住環境の形成を目標に再開発事業の実施による土地の高度利用や商店街の近代化、また、府営住宅の建てかえによる土地の有効利用を図るとしている。
- 主な変更について、説明すると、東部大阪都市計画区域における目標、方針については、平成28年12月に新たに大阪府住生活基本計画として策定された住まうビジョン大阪に沿って変更するもの。多様な人々が住まい、訪れる居住魅力あふれる都市の創造を目標に活力・魅力の創出と安全・安心の確保とが好循環するようにとテーマを設定し、方針を定めている。東大阪市における重点地区については、再開発事業や府営住宅建てかえ事業が完了し、大阪府住生活基本計画の重点供給地域から削除されたことを受けて、今回4地区全てが除外される。

◎防災街区の整備の方針について

- 平成7年1月に発生した阪神淡路大震災では、空地が少なく、狭い敷地に老朽化した住宅が建て詰まっている、密集した市街地の課題が浮き彫りとなりました。防災街区整備方針は、このような火災や地震が発生した場合において、大規模災害のおそれのある、危険な密集市街地で、再開発を進めるための基本的な方向性を示したもので、密集市街地整備法の規定に基づき、火災時の延焼の防止や災害時の避難の安全性の確保に向けた取り組みを、長期的な視点に立って総合的にまとめたものである。
- 防災街区整備方針には、密集市街地において、特に一体的・総合的に再開発を促進すべき地区を「防災再開発促進地区」として、地区の整備や開発の計画の概要を定める。

また、避難路や避難地となる道路や公園とその周辺の建物の一体的な整備に関する計画の概要を定める「防災公共施設等の整備」がある。

- ・ 東部大阪都市計画区域では、防災街区整備方針として、「防災再開発促進地区」を定めており、東大阪市では、若江・岩田・瓜生堂地区が指定されている。住環境の向上と防災街区の整備を地区の目標として、老朽住宅の建てかえにより、不燃化や、都市計画道路東大阪中央線の整備、主要生活道路や公園の整備を図るとしている。若江・岩田・瓜生堂地区では、現在、密集市街地総合整備事業により、老朽木造賃貸住宅の建てかえや、主要生活道路の整備、老朽住宅の除却などが実施されている。
- ・ 主な変更については、今回の防災街区整備方針の変更で、本市に係る部分の変更の主な内容は、平成26年8月に行った都市計画道路の見直しにより、若江・岩田・瓜生堂地区を縦断していた東大阪中央線が廃止されたことに伴って、地区の計画概要において、都市計画道路東大阪中央線に関する記述を削除するもの。
- ・ 最後に、3方針の変更理由をまとめると、平成26年度の都市計画道路の見直し等により、都市再開発の方針と防災街区の整備の方針を変更する。また、社会情勢の変化等に対応するために、住宅市街地の開発整備の方針を変更する。以上で、3方針の変更についての説明を終わる。

◎都市計画法に基づく手続きについて

- ・ 本案の作成に当たっては、本市と大阪府とで協議を行っている。また、公聴会を開催すべく公述募集を行ったが、公述申出はなかった。

最後に、今後のスケジュールとして、この3方針については、現在、大阪府にて案の縦覧を行っており、本日が最終日となっている。縦覧図書は、本市都市計画室でも閲覧できるようにしている。府の都市計画審議会は平成30年2月を予定している。

<議長>

- ・ 委員の皆様のご意見・ご質問をいただきたい。

今回の変更は、先ほど事務局からまとめがあったように、平成26年度に都市計画道路の見直しを行ったので、それに伴っての変更という部分と、前回から社会情勢の変化に伴うものに対して対応するものとして、特に、大阪府の住宅市街地の整備方針が安全・安心、居住魅力と活力にあふれる大阪というものから、多様な人々が住まい、訪れる居住魅力あふれる都市創造というふうに変更になったということが大きい変更の要因だと思います。

特に意見が無いようなので諮りたいが良いか。

(「はい」の声あり)

<議長>

- ・ 異議なしの発言をいただいたので、まず、議案第5号、東部大阪都市計画都市再開発の方針の変更(大阪府決定)の件について、原案に対して異議なしとしてよいか。

(「異議なし」の声あり)

<議長>

- ・ それでは、異議なしと認め、議案第5号、東部大阪都市計画都市再開発の方針の変更(大阪府決定)の件について、原案に対して異議なしとする。

<議長>

- ・ 続いて、議案第6号、東部大阪都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更(大阪府決定)の件について、原案に対して異議なしとしてよいか。

(「異議なし」の声あり)

<議長>

- ・ それでは、異議なしと認め、議案第6号、東部大阪都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更(大阪府決定)の件について、原案に対して異議なしとする。

<議長>

- ・ 続いて、議案第7号、東部大阪都市計画防災街区の整備の方針の変更(大阪府決定)の件について、原案に対して異議なしとしてよいか。

(「異議なし」の声あり)

<議長>

- ・ それでは、異議なしと認め、議案第7号、東部大阪都市計画防災街区の整備の方針の変更(大阪府決定)の件について、原案に対して異議なしとする。

<議長>

- ・ 続いて、日程第9、報告案件の「立地適正化計画」につきまして、事務局より説明をお願いします。

<説明課>

◎前回都市計画審議会での報告内容について

- ・ まず、前回の都市計画審議会でご報告した内容について簡単に説明する。
- ・ 立地適正化計画で目指す都市の骨格構造の検討に当たっては、人々の暮らしの中心となる生活軸として鉄道を、産業を支える物流軸としては高速道路を位置づけた。また、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、生活軸と物流軸を都市計画マスタープランで目指している骨格構造に重ね合わせて、スライドに表示のと通りの骨格構造を立地適正化計画で目指すこととした。
- ・ 続いて、居住誘導区域に含めない区域について。「法律上含められない区域」や「都市計画運用指針上で居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましいとされている区域」などを含まないこととし、工業専用地域や水走の工業保全地区、高井田中一丁目地区地区計画の区域などといった区域を居住誘導区域に含めないこととした。
- ・ また、「モノづくり推進地域」については、本市の政策上居住の誘導に適さないことから、居住誘導区域に含めないこととした。図示するとスライドの着色部分が居住誘導区域に含めないこととなり、こちらを基本としながら境界線を地形地物に設定していく旨を御説明した。なお、「居住誘導区域に含めない区域」については、前回の都市計画審議会開催後、6月22日に国土交通省と意見交換を行い、モノづくり推進地域を居住誘導区域から除外することについては筋がとおっているという意見と、既にコンパクトな中、除外区域も大きくとられているので、居住誘導区域をこれ以上絞る必要はないと考えるという意見をいただいている。
- ・ 本日は、まず、先ほど説明した内容を踏まえ①居住誘導区域について報告した後、②都市機能誘導区域・誘導施設について、③誘導施策について、最後に④今後のスケジュールについて説明したい。

◎居住誘導区域について

- ・ 「居住誘導区域から除外する区域」について庁内へ意見照会をしたところ、居住誘導に適さない施設の区域も除外するべきではないかという御意見をいただいた。そこで、先ほどの案に加え水みらいセンターについても居住誘導区域から除外することとした上で、境界線を地形地物に整理した。スライド上

に表示しているのは、境界線整理後の図となっている。 居住誘導区域は、図上、水色で示している区域を指定したいと考えている。

◎都市機能誘導区域について

- ・ 都市機能誘導区域とは、居住誘導区域内に居住を誘導するために、医療・福祉・子育て・商業などといった各種サービスの効率的な提供を図る区域のこと。

都市機能誘導区域には、区域ごとに、誘導する施設を定める必要がある。都市機能誘導区域の指定が想定されている場所は、居住誘導区域内の、都市の中心拠点や生活拠点である。 なお、本市は既に都市機能が充足しており、これらの施設が将来にわたっても維持されるよう、誘導施設の設定に際しては、子育て支援施設など維持する施設を積極的に設定しながら、新たに誘導する施設も設定することとする。

- ・ スライド上、ピンクでお示ししている区域が現在都市計画室で検討している都市機能誘導区域の案であり、検討に当たっては、前回説明した都市の骨格構造を基本としている。 都市拠点の位置づけがある荒本・長田駅周辺を都市機能誘導区域に指定するほか、その他の鉄道駅の結節点や、中心商業業務地である布施駅から八戸ノ里駅の間、日常買い回り品の充実したにぎわいある商店街が東地区の生活を支えている瓢箪山駅周辺についても都市機能誘導区域を指定したいと考えている。
- ・ また、図上茶色で示している花園ラグビー場周辺は、法に基づかない独自の区域を設定し、「ラグビーのまち東大阪」の実現を目指したいと考えている。

なお、都市機能誘導区域について国土交通省からは、モノレールの駅周辺に都市機能を誘導するのがよいのではないかと御意見をいただいております。

◎誘導施設について

- ・ 本市は全国平均と比較しても急速に高齢化が進むと予測されていることから、高齢化の急速な進行を抑制するとともに、子育て世代に選択されるまちにしたいと考えている。 そこで誘導施設としては、子育て支援施設や教育・文化施設を積極的に指定したいと考えている。 また、高井田地区においては、モノづくり推進地域内への商業施設の立地を抑制することで新たな土地利用の混在を抑制するため、商業施設を誘導施設にしたいと考えている。 その他、生活する上で利用が想定される行政施設や医療施設等についても誘導施設として指定をしたいと考えている。

◎誘導施策について

- ・ 誘導施策とは、居住誘導区域内に居住の誘導を図るための居住環境向上施策や公共交通の確保等に関する施策、都市機能の誘導を図るための施策であり、誘導施策については、庁内検討委員会を通じて現在検討中である。

居住誘導施策としては、国が実施している財政・金融・税制上の支援施策のほか、子育て世代を誘致する施策、空き地の確保による不燃領域率向上につながる空き家対策に関する施策、商店街振興に関する施策などを定める予定である。

また、モノづくり推進地域内で実施されているモノづくり企業への支援についても、居住誘導区域内での新たな住工混在発生の抑制による居住環境向上が見込めることから、居住誘導施策として記載する予定としている。

都市機能誘導施策としては、国が実施している支援施策のほか、歩行者空間の整備などといった誘導施策の利用環境を向上させる施策等を定めたいと考えております。

◎今後のスケジュールについて

- ・ 12月から1月にかけて、居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設についてパブリックコメントを実施する。また、並行して、同じ内容で、第2回検討委員会合同会議を書面にて開催する。その後、2月ごろに第3回検討委員会合同委員会を開催し、誘導施策について検討を進める予定としている。
- ・ 次年度、5月ごろに説明会を開催し、7月ごろに立地適正化計画の素案全体についてパブリックコメントを実施したいと考えている。
- ・ 10月ごろに都市計画審議会にて御意見をいただき、第4回検討委員会合同会議の場で庁内の合意形成を図った後、約半年間の周知期間を経て、平成31年3月末に公表の予定としている。

<議長>

- ・ ただいま説明のあった立地適正化計画の検討状況は、報告案件であり、皆様に本日御審議をいただくものではないが、今後市が検討し手続を進めるのにあたり、御意見、御提案をいただきたい。

<審議委員2>

- ・ 都市機能誘導区域のところの、茶色の花園ラグビー場のところですが、人が集まってきて来訪者を増やしていくということを目的とした施設と書いているけれども、また、誘導の施策の案としては、商店街の振興に関する施策や都市

機能のところかというと、利用環境を向上させるようなとか書いているが、今の段階で具体的に何か決まっているのか。

花園中央公園やラグビー場は法に基づかない独自設定というような施設ということであるが、ここに人を集める、お金を集める、ものを集めるという意味では2019年のラグビーワールドカップやワールドマスターズ等はまたとないチャンスである。都市整備部は具体的な案をお持ちでないのか。

<説明課>

- ・ 委員御指摘の部分であるが、まずは2019年ワールドカップを成功させなければならないという観点では、ラグビー場の改修、その他もろもろの周辺整備の工事や事業を展開しているところである。また、2019年の後の2021年にワールドマスターズがあり、この19年、21年、点ではなく、単年度でなく、このことをレガシーという言う方もしているが、今後の財産として生かしていきたい。そのためにはワールドカップ推進室というものが組織としてあり、この後重点的に協議してまいりたいと考えている。

<審議委員2>

- ・ わかった。今、機運の醸成も図っているし、これからのまちづくりの中でも、特に世界中から確実にこの4試合のため集まってくるような場所でもあるし、その辺は重点的にというか、皆さんが意見を出し合うような有意義な議論をしていただきたいという願いが一つ。
- ・ もう一点は、山手のいわゆる土砂災害の特別の警戒区域とあるところから、居住を誘導されるようなところがあり、この平地に持ってこようというような、外すと言っているわけではないとは思いますが、例えば、30年も50年もそこに住んでいる方は、そこに何かしらの思いもあるだろうし、一方で安全性に問題があり、土砂災害や急傾斜の崩壊等々はもちろん自然のことであると思うが、今から進めていく中で、これが3年、5年で、もちろんできるものではなく、10年、20年、30年ということで、ある程度誘導していくと。

そのために居住の誘導区域を充実させていくことというのはよくわかりますが、そこ（居住誘導区域外の山手）に住まれている方が、そちら（居住を誘導する区域）のほうへ移動していくというか。一方、その災害に対しては、例えば府との協議ももちろん必要やろうし、日下のダムなんかもちろんそうだろうし、そういった防止策というのもやりつつ危険地域というところから少しずつ移動していく、誘導かけていくというようなところをやってほしいかなという個人的なお

願いですけども。

それこそ特に山手の方は、いろんな歴史もあるし、皆さんそれぞれが、例えば景色がいいとかというのも一つの思いだろうし、やるのならば府との協議も必要、ときには国との協議も必要。防止策もちゃんと検討に入れながら進んでもらいたいなというところでは。言いつばなしになるが以上です。

<審議委員 3>

- ・ 説明していただいた都市機能の誘導であるが、（モノレールも整備をしながらということで検討されているが、）人口が減少する中、東大阪市に住んでいただくというのはわかるが、それぞれ集約を緩やかにでもしながら、商業施設や子育ての部分ということであるが、市も財政が厳しい中、財政面で、今後再開発を含めてどう考えているのかということと、それぞれの地域、地域で、その中に色々公共施設とかがあると思うが、日常生活圏毎で、もっと整理をする方向をしっかりと考えていただいたほうがいいのではないかなと思う。

消費がなかなか上向かないもとの商業施設とか含めてお金も投資しながら、それが実際にうまくいくのか、その集中していくところ以外のところは、人口減少が加速しないか、土地とか住宅の価値というものが低下しないかとかも含めて考えていかないと駄目だと思う。特に住民の人からしっかりと意見を聞くようにしていただきたいと考えている。

モノレールはいろいろ賛否あると思うが、14年か15年後にできるものに、それだけにお金を使うかどうかも含めて、よく検討が必要ではないかと考えている。

身近な公共交通の買い物とか移動手段をもうちょっと整備できるような方向で考えていただきたいということも含めて意見しておく。

<審議委員 1>

- ・ 今、話題に挙がっている誘導施策に関することであるが、それで居住誘導も都市機能も両方とも財政、金融、税制ということで、税制は当然国の方針、地方税も含めて総務省の方針というようなことになるし、財政上の話は国交省、その他関係省庁の話になるのですが、国の施策上の金融となれば、当然のことながら住宅であれば住宅金融支援機構なりのメニューを使うということであるが、今データを見られたら一目瞭然ですが、住宅ローンの比率というか、住宅金融というもののウエートは民間が相当部分を握っている状況である。本当に誘導をというふうに考えると私の言い方からすると、これは不動産流通の円滑化ということに

なるわけであるが、それを本当に進めていこうとすれば、別に東大阪市が、要するに融資補助をしなさいというようなことを言っているわけではなくて、当然市中の金融機関との連携ということを考えていかないと、当然住宅金融支援機構のメニューは、それは活用すればいい話ですが、民間のローンについても施策というからには、それを民間の金融機関に委ねるといふことにするのか。それは東大阪市も何らかの形で連携をとられるのか。これは、やはり姿勢として問われるところではないかなというふうに思う。空き家対策なり、あるいは耐震化の推進その他に関係して、宅建業者の方の買い取り再販というようなことをとおして耐震化を進めていく、あるいは中古住宅のリノベーションを進めていって住宅の長期化を目指していくような流れの中で、民間金融機関でいろんな独自のメニューをお出しになっておられるところがあるので、これに関してもいろんなかたちで民間の金融機関と東大阪市が連携するということもあり得るのではないかなと思ったので、そういうのも含めて施策というからにはお考えいただいたらどうなのかなというのが私の意見です。

<説明課>

- ・ 貴重な御意見ありがとうございます。

只今、立地適正化計画の策定に取り組んでいるが、市内だけであるがようやく区域の設定をほぼ終えた。また委員（審議委員3）の御質問にも関連するが、今回は、住民の方、あるいは関係者団体の方々に丁寧に細かく御意見を頂戴したいと思っている。

今、委員（審議委員1）がおっしゃった誘導施策、これから検討に入っていくが、この辺の金融上の誘導施策は正直申し上げて、今頭を痛めている。

こういったところは市内連携をして、また外部の先生方の御意見も頂戴しながら有効な手だてを考えてまいりたいと考えている。

<審議委員4>

- ・ 都市機能誘導区域の誘導施設について、資料の4ページですが。これについて御説明の中でありましたけれど、やはり既に市街化されていて、空き地とか、そういうところが少ない中で、やはりこう施設誘導というのはなかなか難しいところであろうというふうに思うが。この資料にはかなり精力的に、いろいろな施設について検討していくというようなことが書かれている。

このあたり、実際最終的にはどの程度具体的に詰められるのかとか、そのあたりの状況について、あるいはお考えについて教えていただきたい。

<説明課>

- ・ ただいまの御質問であるが、この立地適正化計画を立てる前段で、立地適正化計画の策定の意義というか、策定すべきかどうかという検討調査をまずさせていただいた。その上で現況調査も実施して、本市は、約6,000haある中で人口密度が100人を超えておるといような状況であること、一方で国土交通省のガイドラインにのっとって現況調査を進めたが、全ての施設が基本的に充足しているという状況がある。従って、新たな誘導施設というのは、当然モノレール等々契機にして考えたいとは思っているが、基本的には今の施設、機能を今は維持をしていきたい。維持をするためにはどういう施策が必要か、どういう考え方が必要かということ、現在それを中心に考えている。

ただし、現在まだ線形等々も検討中であるが、事業化が決定をされている。それに基づいて魅力あるまちづくり東大阪市の魅力を発信するためにはどういう施設が必要か、どういう施設を誘導すべきかということについて、積極的に大阪府ともども検討してまいりたいと考えている。

<議長>

- ・ この立地適正化計画を策定して具体的なメニュー施策、誘導策とか、それは何年かにわたって詰めていくようなことになるか。

<説明課>

- ・ 誘導施策については、立地適正化計画そのものを31年4月1日付で公表したいと考えているので、来年度、1年、周知期間も当然必要だと考えている。来年度に施策の検討、練り上げ、書き込みを考えていきたいと思っている。

<議長>

- ・ この計画は、我が国全体で、市街地の密度がだんだん低くなって、人間でいったら骨粗鬆的な状況になってきているので、公共交通とか高齢者対策とか子育てとか、それに当たってもっとものを集めてこないと成り立たなくなるという危機感があって、国土交通省としてはかなり思い切った施策として出してきたようなところがある。これを具体的にしていくに当たって解決していかなければならないような課題はいくつか残っていくようなわけです。例えば、先ほど御指摘のあった、委員（審議委員2）の東の丘陵地域というのも、どうしていくのかとか、それから日常生活圏の、今まで議論した中でどうしていくのかとかいう話があると思う。東大阪の場合、時間をかけて非常に丁寧にこの立地適正化計

画を検討している中で、その中で残された、あるいは検討してもいいテーマを少しずつ整理していくことが必要かと思う。

世界中で同じような都市化の状況があるので外国の事例なんかを参考にしてかなり政策としてつくってますので、先ほど委員（審議委員1）の御指摘のあった金融政策としてやるという話でいくとアメリカなんかは再開発をもうやらないところは、民間に対して融資するんだということを言ってるようなところもありますので、多少民間に対しても協力を要請するというようなことも出てくるかもしれない。ただ、国土交通省がそういうところをやるかどうかは別ですけども、他省庁との連携をしていくような話かと思えますけども。

ほかには御意見ございませんでしょうか。

<審議委員5>

- ・ 誘導施策で財政、金融、税制というのは具体的にはどんなことをしてくれるのか。これだけ市がフォローして、この誘導施策に対してやりたいと思っているところ誘導してきたわね、誘導するのは結構です。しかし、ここに書いてあるように財政上、金融上、税制上何か面倒みてくれるのか、それとも全面的に後押ししてくれるのか、今ある施設を維持するということを言われたが、「誘導する」については新しいものを誘導しないといけませんね。そうすると、この3つのこと、特に金融が1番大事ではないか。

<説明課>

- ・ 現在区域の設定を終えたという部分でひとまず御報告させていただいている。誘導施策については、今後細かい検討をして、また御提示をさせていただきたいが、一つ財政上の措置としては、国から誘導施設に対して、民間に対しても直接補助が受けることが可能になる、あるいは補助率のかさ上げがあるというようなことは一例としてある。

その他もろもろの細かい部分があるが、例えば土地に対する課税上の軽減などもある。そういったものは東大阪市でどういうメニューが使えるのか、どういう可能性があるかというのは整理をさせていただきたいと思っている。

<審議委員5>

- ・ 立地適正化計画を決定するのに、パブリックコメントを受けて、こういうふうにするということについて、大阪府の都市計画決定は不要なのか。

<説明課>

- ・ 大阪府とは、当然協議していく。まず国との協議を経て大阪府の意見も聞か

せていただくが、あくまで決定権は市にある。

<審議委員 5>

- ・ 東大阪市で決定するのは賛成であるが、大阪府が決定している分がたくさんある。その場合は大阪府に対して東大阪市としてどれだけ意見を言っていたかというのがある。

一例として、密集市街地に決定していた、若江岩田の南側、真ん中を通っている都市計画道路東大阪中央線を廃止していますね。これ計画では密集市街地を何とかしないといけないということで計画していたけども、都市計画道路を廃止してどうするのかということも、もう済んだことかもしれませんが、不思議に思う。代替の道路が出来るのか、それともこの道路を、それにかわって運用するのか、ちょっと的が外れているかもしれませんが。東大阪市の計画で密集市街地整備計画あるでしょう、この計画についてはどんなんやろう。

防災の関係もあるやろうし、密集市街地整備について道路を廃止したら、その道路のかわりにほかに活用できる道路が横にあるのか単純に思っただけです。

絵に書いた餅にならないようにしてください。

<議長>

- ・ 疑問に思われていることは、ごもっともなところがあると思います。

<審議委員 5>

- ・ 大阪府に決定されるものには、たくさんこの東大阪市の道路にもあるとおもいます。都市計画道路が、いつの間にか廃止になっている。一度廃止になったらなかなか復活できない。今まで、ここには都市計画道路があるから、こういう建物は具合悪いと言われてきて、ある日突然に廃止しましたと、20年も30年も待たされてもう遅いですよね。3階建て、4階建て、5階建て建てようと思った当時は制限があったのに。

大阪府は東大阪市から意見をもらって決定しましたと言う。東大阪市はどこまで住民の意見を反映させているのか。私も現地入っていろいろ調べたけども、はがき2、3回出して、地元の人何人かが集まったところで説明しました。

それに漏れた人が、後になってそんな知らなかったとこういうことになっているから、徹底的に知らせるなら、徹底的に知らせてほしい。こういう要望が出ているところはたくさんあると思います。

また、そういうことも、今後この計画全て、農地から住宅から全て出ているわね。これパブリックコメント求めるのでしょうか。都市計画の係の人が現

地歩いてみてこういうふうにして計画練りました。この計画について市民の皆さんにパブリックコメントを求めますという計画でしょ。現地は歩きましたか。

<説明課>

- ・ 立地適正化計画の策定に当たっては、都市機能誘導区域に候補となる区域、あるいは居住誘導区域として、ふさわしくない区域等々机上でまず想定をしました。机上で想定された部分については、当然現地の確認、土地事情の状況がどうかということがありますので、課員ともども可能な限り現地は歩きました。

その上で委員（審議委員2）とも関連してまいりますけれども、この計画については、即何か制限をかけるというものではございませんが、やはり大きな計画であるという認識をしてございます。まず通常ですと計画策定に対してはパブリックコメント1回ということですが、今回、この計画につきましては、パブリックコメントを2回。来年度になりますけれども住民説明会を何回か、現在開催については、検討させてもらっておりますけれども、少なくとも西、中、東と、それをまず基本として住民の説明会を考えています。それと建築業を営んでおられる方、いわゆる、その各種団体というものがございまして、そういう団体の方につきましても制度の説明は当然しなければならないと、可能な限り丁寧な御説明を、回数を重ねればいいというものではないのしょうけれども、丁寧な御説明はさせていただきたいというふうに考えています。

<審議委員5>

- ・ はい、わかりました。

<議長>

- ・ ほかにはいかがでしょうか。特にないようでしたら、本日の日程終了してよろしいでしょうか。御異議ないようですので、それでは、これもちまして本日の日程を終了いたします。議事進行に御協力いただきまして、どうもありがとうございました。