

令和3年度第1回東大阪市都市計画審議会

令和3年11月26日（金）

午後2時00分～午後3時50分

東大阪市庁舎 18階 大会議室

<議長>

議案第1号「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」の説明願います。

<説明課>

これより、議案第1号「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」説明いたします。

前方のスクリーンを用いて説明いたしますので、宜しくお願いいたします。

まず、生産緑地地区制度について説明いたします。

生産緑地地区とは、市街化区域内において、緑地機能及び多目的保留地機能の優れた農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的に定めるものとされており、本市でも、災害時におけるオープンスペース機能、やすらぎ、潤いの場としての環境形成、多目的保留地機能、農業活動の体験、その他良好な都市環境の形成等を目的に、都市計画決定しております。

この度の都市計画変更は、受付期間中に追加指定届出があったもの及び買取申出されたものについて、地区の追加及び廃止、並びに区域変更をおこなうものです。

まず、追加変更の概要から説明いたします。追加及び区域変更する生産緑地地区は、主に令和2年6月1日から令和3年5月末日までに、生産緑地地区追加指定の届出を受けたものであり、新たに生産緑地地区の指定を行うものが2地区、既に指定している生産緑地地区の拡大を行うものが11地区あります。すべて良好な都市環境の保全・確保のため有効な機能を有するものと判断し、都市計画変更するものです。

各地区の詳細について、これより説明いたします。

こちらは、新たに生産緑地地区として追加指定いたしたい地区になります。合計で2地区あり、それぞれの農地を生産緑地地区として指定することで、良好な都市環境の形成を図ります。

こちらは、既に指定している生産緑地地区の区域を拡大いたしたい地区になります。地区数は合計で11地区となります。これらの農地を生産緑地地区として拡大すること

で、良好な都市環境の形成を図ります。

同じく、既に指定している生産緑地地区を拡大いたしたい地区になります。

同じく、既に指定している生産緑地地区を拡大いたしたい地区になります。

続きまして、廃止変更の概要について説明いたします。廃止及び既に指定している生産緑地地区の一部を廃止する生産緑地地区は、主に令和3年3月末日に生産緑地法による買取申出がなされ、令和3年6月末日までに生産緑地法の行為制限が解除になったものであり、生産緑地地区の廃止を行うものが10地区、既に指定している生産緑地地区の一部の廃止を行うものが11地区あります。

どちらも買取申出から3ヶ月が経過して行為制限が解除されたことにより永続的・計画的な保全ができなくなったため、都市計画変更により廃止いたします。また、区域変更ではございませんが、土地の一部を特定生産緑地に申請するために再測量をおこなった結果、地積錯誤が判明し地区面積の縮小を行うものが1地区ございます。

各地区の詳細について、これより説明いたします。

こちらでは、スライド左側に生産緑地地区を廃止いたしたい10地区、スライド右上に既に指定している生産緑地地区の一部を廃止いたしたい11地区、スライド右下に区域の変更はありませんが地積錯誤により面積変更いたしたい1地区の一覧を表示しております。廃止による面積の減少は1.14ha、区域変更による減少は0.81ha、面積変更による減少は0.01haとなっております。

それぞれの農地は生産緑地法第10条に基づく買取申出がなされ、行為制限が解除されたこと、あるいは、地積錯誤により地区の廃止と面積変更をいたします。

以上のことから、今回の生産緑地地区の変更をまとめますと、地区追加は2地区で0.08ha増、区域変更は追加と廃止を合わせて22地区で0.22ha減、地区廃止は10地区で1.14ha減、面積変更は1地区で0.01ha減となり、合計で8地区減、1.29ha減となります。

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638地区約105.58haであったものが、変更後は630地区約104.29haとなります。

今回の変更にあたって、都市計画法に基づく手続として、都市計画の案の縦覧を令和3年10月22日金曜日から11月5日金曜日までの2週間行いましたが、その間に意見書の提出はございませんでした。

大阪府との協議は令和3年10月に実施しており、令和3年10月22日付で、大阪府知事より「異議なし」の回答をいただいております。

本審議会において、ご承認いただければ、速やかに都市計画決定をおこない、令和3年12月中に告示したいと考えております。

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）」の説明を終わります。

ご審議の程、よろしくお願いいたします。

#### <議長>

説明が終わりましたので、審議を始めたいと思います。委員の皆さんのご意見、ご質問いかがでしょうか。

ご意見がないようでしたら、お諮りしたいと思いますけれどもよろしいでしょうか。

それでは、議案第1号「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」の件につきまして、原案に対して異議なしとしてよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

#### <議長>

異議なしと認め、議案第1号「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」の件につきまして、原案に異議がないものといたします。

続きまして、議案第2号「特定生産緑地の指定について」説明を願います。

#### <説明課>

これより、議案第2号「特定生産緑地の指定について」説明いたします。

議案書の41ページ及び前方のスクリーンをご覧ください。

本案は、生産緑地法第10条の2第1項の規定による特定生産緑地の指定にあたり、同法同条第3項の規定により都市計画審議会のご意見をお聞きするものであり、都市計画として決定する案件ではないことを先にお伝えさせていただきます。

まず、特定生産緑地制度について説明いたします。特定生産緑地とは、平成29年の生産緑地法の改正により創設された制度であり、生産緑地地区の農地等利害関係人の意向をもとに、生産緑地地区を特定生産緑地として指定できるものです。

生産緑地地区につきましては、都市計画の告示日から起算して30年を経過すると、特定生産緑地に指定されなかった場合、以降いつでも解除の手続きが可能となりますが、税制の特例措置が受けられなくなります。特定生産緑地に指定された場合、「建

築の制限」「税制の特例措置」といった生産緑地地区と同様の条件が変わらず10年延長されることとなります。また、10年を経過する前であれば、改めて農地等利害関係人の同意を得て、繰り返し10年の延長ができることとなります。

都市農地等につきましては、平成27年、国において都市農業振興基本法が施行され、同法に基づき都市農業振興基本計画が策定されております。その中で、都市農地の位置づけが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ました。平成29年には生産緑地法も改正されています。主な改正内容は、生産緑地地区の面積要件を条例で緩和できることと特定生産緑地制度の創設等があります。

これを受け、東大阪市では生産緑地地区の面積要件を500㎡以上から300㎡以上への引下げを平成29年度に行い、また令和元年度には特定生産緑地の指定に向け生産緑地地区指定方針の改正を行いました。

現在、本市における生産緑地の面積は約106haあり、市街化区域内農地の約70%を占めます。今申し上げた数字は、令和2年度変更時点、先ほどのご審議の変更前の数字でございます。この数字をもとに平成4年からの変化を説明いたします。

平成4年の当初、生産緑地に約125haを指定した時点で、市街化区域内にある生産緑地以外の農地は約210haありました。令和3年1月時点の生産緑地は、約106haと微減ですが、生産緑地以外の農地は約44haに大きく減少しており、都市農地保全の観点では、生産緑地地区の指定は一定評価できるものと考えています。

生産緑地は農作物を供給する機能を基本として、災害時の防災空間など多様な機能を発揮するものとして指定しており、特定生産緑地制度を活用し、生産緑地の保全を図っていくことで、市民の豊かで潤いのある生活環境の保全、創出につなげてまいりたいと考えております。

生産緑地地区の指定状況といたしましては、平成3年の生産緑地法改正を受けまして、平成4年に生産緑地地区として最初の都市計画決定を行い、その後、毎年都市計画変更を経て、現在では638地区、105.58haございます。

そのうち約8割に当たる85.37haにつきましては、令和4年に生産緑地地区の都市計画の告示日から起算して30年を経過することとなります。

特定生産緑地として指定するためには、農地等利害関係人の同意を得るなどの一定の必須事項があり、国の指針に基づいて事務の平準化を図るため、複数回に分けて都市計画審議会のご意見をお聞きした上で、特定生産緑地の指定の公示並びに農地等利害関係人にその旨の通知を行うことといたしております。

現在、平成4年、平成5年、平成6年に指定したものを受付しており、今回は令和2年

6月から令和3年5月末までに申請を受理し、農業委員会への照会や現場確認を行い営農されていることが確認できた農地等を今回の審議会で見直しを伺いたいものとしてとりまとめております。

今回の指定内容についてご説明をさせていただきます。

議案書42ページから47ページの特定生産緑地の指定の一覧表でお示ししておりますように、今回は256地区、38.29haについて指定を行うものでございます。また、地区の位置や具体的な区域につきましては、議案書48ページ以降の指定区域図にお示しをしておりますとおりでございます。

参考までに今回も含めたこれまでの特定生産緑地の指定数についてお伝えします。1回目の指定である昨年には、地区数が71地区、面積が11.49haの指定となっております。今回の指定分を合わせますと、地区数が327地区、面積が49.78haとなり、今現在本市の生産緑地の面積の約47%の指定となります。

現在も随時指定受付をおこなっております。最も指定数が多く、当初の指定の告示日から30年を迎える日である申出基準日が最初に到来する平成4年指定分につきましては、10月末時点で約66.53haとなっており、面積ベースで約78%の申請率となっております。

最後に、今後のスケジュールについて説明いたします。

次の特定生産緑地の指定については令和4年7月開催予定の都市計画審議会においてご意見をお伺いしたいと考えております。対象は、令和3年6月1日から令和3年12月21日までに受付したものとなっております。また、もっとも指定数の多い平成4年指定分はこの令和3年12月21日が受付期限となっております。

特定生産緑地の指定は申出基準日以降はできなくなることから、農地所有者へ制度の周知を徹底する必要があります。これまでもJAの協力を得ながら、広報誌への定期的な記事掲載や申請相談会に市職員の派遣を行ってまいりました。今後も継続して、市職員及びJA職員が電話・対面により農地所有者の意向把握及び制度周知を積極的に進めてまいります。

説明は以上でございます。ご審議たまわりますようお願い申し上げます。

#### <議長>

説明が終わりましたので、審議を始めたいと思います。委員の皆様方、ご意見、ご質問いかがでしょうか。

それでは、特にご意見がないようでしたらお諮りしたいと思います。議案第2号「特定生産緑地の指定について」の件につきまして、原案に対し異議なしとしてよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

#### <議長>

異議なしと認め、議案第2号「特定生産緑地の指定について」の件につきまして、原案に異議がないものといたします。

続きまして、議案第3号及び議案第4号ですが、関連している議案ですので合わせて審議していただきたいと思います。それでは、議案第3号「東部大阪都市計画都市再開発の整備の方針の変更について」及び議案第4号「東部大阪都市計画防災街区の整備の方針の変更について」説明を願います。

#### <説明課>

ただいまより、議案第3号の都市再開発の方針の変更、議案第4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2つの方針の変更について、相互に関連いたしますので一括して2案件をまとめて説明させていただきます。

説明に移る前に、大阪府より資料の一部を修正する旨、連絡がありましたので、お手元に修正後の資料を配布しております。

修正箇所は、議案第4号の防災街区の整備の方針に関する案の修正で、議案書97ページに記載されている、寝屋川市に関する記載が数か所修正されております。

下線部分が修正箇所となりますので、ご確認頂ければと思います。よろしく願い致します。

それでは、2案件の説明をはじめさせていただきます。

都市再開発方針等とは、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4つがあります。

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、3つの方針が定められています。今回変更の対象となっている方針は都市再開発の方針と防災街区整備方針です。

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、マスタープランのひとつです。そのため、地域地区をはじめとする土地利用、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ます。

このたび、大阪府はこの都市再開発の方針と防災街区の整備の方針、2つの方針を変更しようとしています。

それでは、それぞれの方針や変更内容について、東大阪市に関わる部分を中心に個別に説明させていただきます。

まず議案第3号にかかります都市再開発の方針の概要について説明をいたします。

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づまった、課題のある市街地が形成されました。こうした既成市街地では、道路や公園の整備がおくれ、建物は更新がすすまずに老朽化し、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ゆきました。

都市再開発方針は、このような課題のある既成市街地で、再開発をすすめるための基本的な方向性をしめしたものです。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むけた取組みを、長期的な視点にたって総合的にまとめたものです。

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むけた方針などを定めます。また「1号市街地」のうち、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ものです。

現在の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かかげ、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ます。

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、土地の高度利用をすすめ、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ます。

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、1号市街

地において、2点の変更点があります。先ず1点目は、令和2年度に改定された東部大阪都市計画区域マスタープランにおいて、市街地開発事業に関する記載が一部変更されており、大阪モノレール延伸部沿線が新たに鉄道沿線まちづくりの対象に盛り込まれました。既存の都市再開発方針の「土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針」において鉄道駅周辺への商業・業務機能の集積を方針として掲げていますが、モノレール延伸部沿線に関するまちづくりについて記載がないため、新たに記載するものです。

2点目は、既存の再開発方針に定められている目標等において旧総合計画で使用されている文言等があることから、新総合計画や立地適正化計画で使用されている表現やまちづくりの方向性に沿って文言を修正し、各計画との整合を図るものです。

次に、「2号再開発促進地区」については、大阪府の見直し方針に沿って変更をおこなっています。

公共主体の市街地再開発事業が完了したことに伴い、近鉄若江岩田駅周辺地区、近鉄河内花園駅周辺地区における2号地区の指定を削除するとともに、現在、防災街区の整備の方針における防災再開発促進地区に指定されている若江・岩田・瓜生堂地区を今回新たに指定するなどの変更をおこないます。

また計画概要については、1号市街地と同様、旧総合計画で使用されている文言等があることから、各計画と整合を図るため、文言を修正するものです。

変更後の都市再開発方針の区域です。

1号市街地は区域の変更はなく現在と同じ4地域、2号地区は今回2地区削除し、1地区追加しますので、合計8地区となります。

次に、議案第4号にかかります防災街区の整備の方針を説明いたします。

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、再開発をすすめるための基本的な方向性を示し、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組みを、長期的な視点にたって、総合的にまとめたものです。

防災街区整備方針には、密集市街地において、とくに一体的・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ます。また、避難路や避難地となる道路や公園といった防災公共施設及び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ことができます。



防災公共施設は密集市街地整備法において、特定防災機能を確保するために整備されるべき主要な道路、公園等の公共施設と定義されています。防災公共施設として指定される道路は都市計画道路や主要生活道路、公園等では、都市公園や広場などの公共空地が想定されます。

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ます。

住環境の向上と防災街区の整備を地区の目標として、老朽住宅の建替えによる不燃化や主要生活道路や公園の整備を図るとしています。

若江・岩田・瓜生堂地区では、現在、密集住宅市街地総合整備事業により、老朽木造賃貸住宅の建替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ます。

また現在地区内において、防災公共施設の指定はおこなっていません。

それでは、主な変更について、説明いたします。

まず、現在事業中の主要生活道路を整備する法的な根拠を得るため、当該道路を防災公共施設として新たに指定いたします。指定する路線は現況幅員6m以上の道路に接続しており、道路の拡幅整備が完了すれば、災害時において地区周辺の幹線道路へ緊急車両が通行することが可能となります。

次に地区内の建築物等の整備に関する概要を定めます。若江・岩田・瓜生堂地区は今後、防災街区整備地区計画を都市計画決定する予定です。防災街区整備地区計画では地区内の建築物等を耐火、準耐火以上の構造とする規制を設定する予定であり、それに伴い防災街区の整備方針においても、同様の建築物等の整備に関する計画を設定するものです。

3つ目の変更点は文言の修正です。防災公共施設の指定に伴う修正や現在の行政計画との整合性を図るための文言修正をおこなっています。

変更後の防災公共施設の位置図です。防災公共施設は合計で7路線、延長にして約1,190mを指定するものです。なお位置図の赤枠は防災再開発促進地区、青矢印は防災公共施設を示します。

防災街区の整備の方針の変更についての説明は以上です。

最後に告示までのスケジュールについてですが、10月15日に大阪府知事より都市計画法に基づく意見照会がきており、本日の都市計画審議会でのご意見を踏まえ、本市から大阪府に意見を返すこととなります。

都市計画の案の縦覧は12月6日から2週間予定されており、来年2月に大阪府都市計画審議会が開催された後、3月頃に告示が予定されています。

以上、議案第3号、第4号の説明を終わります。

#### <議長>

説明が終わりましたので、審議を始めたいと思います。委員の皆様方、ご意見、ご質問いかがでしょうか。

#### <委員1>

確認だけさせていただきたいんですが。7ページですね、2号再開発促進地区のご説明なんですけども、今回、若江岩田と花園の駅周辺が2号から削除されるということで、ただ、若江岩田はですね、また地区が若干変わりますが再指定されるということで、実質的にはこの花園駅のみが削除されるということになるのかなと思うんですね。変更内容を拝見してますと、公共主体の市街地再開発事業が完了ということなんですけども、今後、おそらく、地元の民間の方、地元の方々を中心に従来のまちづくりから新しいまちづくりへと転換をされようと考えておられることに関して、これは公共が手を引くと、公共が関与しないということではないということだけちょっと確認をしておきたいんですが、その点はいかがでしょう。

#### <説明課>

委員おっしゃる通り、公共が手を引くということはございませんので、機運が高まれば、関係各課と協議の上、2号指定を打つことは大阪府との協議の場で可能と聞いております。以上です。

#### <委員2>

12ページ関連になりますが、あくまで防災街区の整備の方針の変更なので細かい話までは書いていないということはよく承知していますけれども、東大阪市に一旦提示をされ、これから府に返すということは、当然のことながら東大阪市としての心づもりを踏まえてお返しになるというふうに理解してるんです。その上で、具体的に今回、防災街区整備地区計画を定めるということですけども。方向性としては、あくまでも耐火建築物あるいは準耐火建築物にして防災性能を上げていく、これ自体に全く異論はないわけですが、放っておいても建物の更新はされないわけですね。そうすると、これは建築行政との連携ということになる。これまで何度かこういう内容の議案に関して私、意見を申し上げてきたと思うんですけども、密集市街地の再生というのは

別に東大阪市に限らず大都市圏では長年の課題だと思います。今回でも、計画にあるのは13ページにあるように、防災公共施設としての道路整備で、6.7mへの生活道路としての整備になってしまうわけですから、これだけでは十分な防災性能の向上というのは図れないと思うんですね。そしたら、民間の建築物の更新というものを促進していくための施策と連動させないと、この整備計画、地区計画の策定だけでは残念ながら前に進んでいかないという認識を私は持っています。この辺は議論があるところだと思いますので、いろいろご意見をいただいたらと思いますが。東大阪市として、建築行政の取り組みと連動させることを前提に府がこういう案を定められたことに対して、良しとしてお返しになるという認識でよろしいかどうか、それだけ確認させてください。

#### <説明課>

市街地整備課としましても道路拡幅整備事業のみを行ってるわけではなく、古くなった木造賃貸住宅の除去に関して補助等も行っております。ここら辺の施策を連動させながら密集の解消を行っていくという認識で、大阪府さんに返していくと考えております。以上です。

#### <委員2>

この件に関しては、後で都市マスのお話をされるので、そこでももう少しイメージを教えてくださいのかなというふうには思いますが。私の認識では各都市ですね、いろいろと考えられる施策、メニューは大変豊富に整備されていると思います。その努力には敬服するんですが、残念ながらそれが有効に使えていないというのが実態かなと。産官学連携のような取り組みをやってみたり、私の住んでおるところでは実際に路地再生プラットフォームを動かしてみたりということをやってはいますけれども、ことは教育から始まっているんなところへ手をまわしていかなければならないというのが私の認識なので、そういうこともぜひ頭の中のどこかへ置いておいていただければありがたいなと。後程、関連事案があったら、ご意見申し上げたいと思います。

#### <委員3>

一つ質問なんですけれども、この防災街区の整備の方針はこれでいいと思うんですが、長期的な視点に立って進めるということなんです、防災という課題はあまり長期的にと行っていてもいけないので、どのぐらいを目途に、この整備をしていくつも

りなのか、そこだけ質問なんですけれどもよろしくお願いします。

#### <説明課>

委員からご指摘の長期的な視点ということで、何年までということなんですけれども、大阪府との協議の中で、一定令和7年度までという日付をいただいておりますけれども、あくまで令和7年でいきますと、今提示さしていただいている、100%というのはなかなか難しい状況でございます。それに向けて努力をさせていただきますけれども、もしかすれば延長という可能性も無きにしも非ずという状態でございます。以上です。

#### <議長>

ほかにご意見がないようでしたら、お諮りしたいと思います。議案第3号「東部大阪都市計画都市再開発の整備の方針の変更について」及び議案第4号「東部大阪都市計画防災街区の整備の方針の変更について」の件につきまして、原案に対し異議なしとしてよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

#### <議長>

異議なしと認め、議案第3号「東部大阪都市計画都市再開発の整備の方針の変更について」及び議案第4号「東部大阪都市計画防災街区の整備の方針の変更について」の件につきまして、原案に異議がないものとしたします。

議案に関しましては以上であります。続きまして報告案件に移りたいと思います。

報告第1号「荒本北2丁目地区における都市計画の決定・変更について」説明を願います。

#### <説明課>

それでは、報告第1号「荒本北二丁目地区における都市計画の決定・変更について」現在の取組を報告いたします。

本日はこちらの5つの項目に沿って、報告致します。

まずはじめに、「今回都市計画決定・変更の対象となる荒本北二丁目地区について」を説明致します。

今回都市計画決定・変更の対象となる荒本北二丁目地区とは、市役所、府立中央図書館の東側に位置しており、今年3月末までイオン東大阪店が立地していたエリアを対象としております。

こちらの地区の西側には大阪モノレールの新駅が設置されることが決まっており、新たな駅前拠点として今後の活性化が見込まれる地域となっております。

次にこちらの地区の土地利用の経過を簡単に紹介させていただきます。

昭和48年に土地区画整理事業が実施され、現在の街区が概ね形成されました。

その後、平成15年にカルフル東大阪店が営業を開始し、途中でイオン東大阪店に屋号が変更となり、今年三月まで営業をされておりました。

今現在は解体工事がすすめられております。

また、平成31年には大阪モノレール南伸に関する都市計画決定がなされ、令和11年の開業に向けて事業を進めているところです。

イオン東大阪店が営業していた土地の所有者は大阪府であり、今後、民間事業者に売却される見通しとなっております。

モノレール新駅の設置、イオン跡地の開発など、土地利用の転換期を迎えております。

次に、都市計画の内容について、順に報告致します。

それでは、まずはじめに「荒本北二丁目地区地区計画の決定について」報告いたします。

今回、地区計画の区域の対象とするのは画面上で赤線で囲んでいる、約3.2haの区域、とします。

こちらの区域の都市計画は、現在、建蔽率80%、容積率400%の商業地域、防火地域となっております。

そして、実際に、建築物等の規制を設ける地区整備計画の区域の対象は、道路の区域を除いた、青線で囲んでいる、約1.8haの区域とします。

地区計画を定めるにあたり、まず、はじめにまちづくりの目的と地区まちづくりの将来像を定めました。

まちづくりの目的は、「土地利用の転換期を迎え、新たな駅前拠点の整備をすすめるなかで、本市の中心拠点にふさわしいにぎわいを創出する商業施設等の立地誘導を図り、周辺の住環境に配慮した、人が集い、にぎわい、やすらぐ新たな「駅前拠点」の形成を図る。」に設定しました。

次に地区まちづくりの将来像は、「中心拠点にふさわしい にぎわいとゆとりが調

和した「人が集う新たな駅前拠点」に設定しました。

このまちづくりの目的、将来像を実現するために、こういった取り組みを進めるかを示す、地区まちづくりの方針を定めます。

今回、地区まちづくりの方針を2つ設定しました。

まず、ひとつめの方針は「中心拠点にふさわしいにぎわいを創出する」に設定し、人が集う駅前拠点の形成を促します。

取組む内容は、マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場など射幸心をあおるような施設や、倉庫・工場などのにぎわいを創出しない施設の立地を規制する、土地の有効利用を促進する、一定規模以上の開発がされるよう土地の細分化を防止する、の3つを掲げ、建築物等の規制として、用途の制限、容積率の最低限度、敷地面積の最低限度を設けることとします。

つぎに、ふたつめの方針は「周辺環境に配慮したゆとりあるまちなみを創出する」に設定し、ゆとりある開放的な空間を確保します。

取組む内容は、モノレール駅舎側でにぎわいを創出するために多目的空地を整備する、ゆとりある歩行者空間を創出するために、歩道状の空地を整備するとともに、新たな施設の壁面を道路境界から後退する、の2つを掲げ、地区施設、壁面の位置の制限を設けることとします。

地区施設、壁面の位置の制限のイメージは、次のようになります。

まず初めにスライドに示しているのは、地区東側、南側のイメージとなります。

道路境界から2mを歩道状空地として定め、さらにその2m先を壁面の位置に指定します。

これにより、ゆとりある歩行者空間の確保をめざします。

次は地区西側のイメージとなります。

地区西側はモノレールの駅舎が設置される側になっており、モノレールの駅前空間としてにぎわいの創出を期待しているエリアとなっております。

こちらについては、3mから7mの空間を、多目的空地として定め、同じ位置に壁面の位置の制限を設けます。

この空間は、様々な用途に活用できるように、歩道状空地ではなく、多目的空地として定めます。

最後に地区北側のイメージです。

こちらについては、既に歩道が確保されておりますので、壁面の位置の制限のみを定めます。

他と同様、2mの壁面後退区域を定め、ゆとりある歩行空間の確保をめざします。

今、ご説明した内容を地区整備計画に定めると、次のようになります。

こちらが地区整備計画の内容となります。

今、スライドで示しました地区施設、壁面位置の制限のほか、建築物の用途の制限として、戸建て住宅、マージャン屋、ぱちんこ屋、倉庫、工場などの用途の建築物を規制します。

そして、建築物の容積率の最低限度として、指定容積率の半分である、200%、建築物の敷地面積の最低限度として、5,000㎡を設定します。

これらの制限を定めた、地区計画の策定を予定しています。

以上が、今回決定を予定している荒本北二丁目地区地区計画の説明となります。

次に、特定用途誘導地区の決定について報告いたします。

荒本北二丁目地区は東大阪市立地適正化計画で都市機能誘導区域に位置付けられており、医療、福祉、商業施設等の維持及び誘導に努めています。

しかし、令和3年3月に商業施設が閉店したことに伴い、周辺地域の方々の日用買回り品等を購入する施設が不足してしまっております。

そこで、東大阪市立地適正化計画で都市機能誘導施設に位置付けられている商業施設の誘致を効果的に行うために、特定用途誘導地区を指定します。

特定用途誘導地区とは、立地適正化計画で定める都市機能誘導区域内で、指定した誘導施設に限り、容積率の緩和を行い、誘導施設を有する建築物の建築を誘導することを目的とする地区です。

商業施設が不足している状況を踏まえ、建物の全部または一部が「※店舗面積が1,000㎡を超える施設」となる場合には容積率を200%緩和し、不足する商業施設の建築を誘導します。

特定用途誘導地区を定める範囲はこちらとなります。

さきほど説明しました荒本北二丁目地区地区計画のうち、地区整備計画の区域約1.8haを特定用途誘導地区に指定します。

特定用途誘導地区に指定されると、建物の全部または一部が、店舗面積1,000㎡を超える施設は容積率が200%緩和され、床面積を増やすことができます。

たとえば、誘導の対象でない共同住宅を建築する場合は、指定容積率が400%になりますが、誘導の対象となる店舗面積が1,000㎡を超える施設を建築する場合は指定容積率が600%になります。

容積率を緩和することで建築できる床面積が増えますので、事業者にとっては土地

の利活用の幅が広がるというメリットがあります。

結果的に、商業機能を含んだ建築物の建築を誘導することになると考えております。

以上が今回決定を予定している特定用途誘導地区の説明となります。

次に、都市計画道路新庄荒本北線の変更について、報告いたします。

今回、変更の対象となる都市計画道路は新庄荒本北線になります。

変更する内容は、一部区間の計画道路幅員を58.8mから51.8mに縮小変更します。

変更する区間は、後ほど画面上でお示ししますが、モノレール駅舎が設置される東側の区間になります。

変更する理由は、都市計画決定時から商業施設の解体などが生じ、土地利用の状況が変更したことに伴い、駅舎予定地東側の一部を道路として確保する必要がなくなったため、モノレールの安全活動に必要な空間を残し、道路の計画幅員を58.8mから51.8mに縮小変更します。

こちらが変更する区間を示した図面になります。

画面上オレンジ色で表示している線が今現在の都市計画道路の線形になります。

赤色で示す線が変更した後の都市計画道路の線形になります。

縮小変更した空間は先ほど説明しました地区計画により、多目的空地に位置付け、にぎわい創出の空間整備を誘導していきます。

以上が、今回変更を予定している都市計画道路新庄荒本北線の内容となります。

最後に、今後の手続きについて、説明致します。

本日の審議会に先立ち、10月29日、31日の計2回、本件に関する地元説明会を開催しました。

参加者はそれぞれ18名、7名となっており、都市計画道路新庄荒本北線の整備イメージについて質問はありましたが、都市計画の内容に対する反対意見はございませんでした。

都市計画公聴会については期間内に公述申出書の提出がなかったため、中止となり、地区計画に関しては条例に基づく原案縦覧を行いました。

今後は、都市計画の案を作成し、12月13日から、2週間、都市計画法に基づく、都市計画の案の公告・縦覧を行う予定をしております。

今回報告しました内容は、都市計画決定・変更しようとする案件の経過報告となります。

令和4年2月に開催を予定しております、東大阪市都市計画審議会付議案件とし、皆様のご意見を伺う予定としております。



2月の都市計画審議会でご了承いただければ、都市計画決定告示に向けた手続きを進め、令和4年4月頃に告示を予定しております。

以上で、荒本北二丁目地区における都市計画の決定・変更についての報告を終わらせていただきます。

#### <議長>

本件は報告案件ですので、委員の皆様方にご審議いただくものではありませんが、報告に関しましてご意見、ご質問ございましたら伺いたいと思います。いかがでしょうか。

#### <委員4>

ご報告をいただきました荒本北2丁目地区の計画につきまして、都市計画のまちづくりの方向性としては全く異論ございませんが、土地の所有者にとっては売却する際の制約になってくるのかなと思うんですけれども、この地区計画予定地の権利者というのは大阪府以外には全くないということによろしいんでしょうかというところが一つと、あとは、反対意見は現時点で出ていないというご報告もいただいているんですけれども、大阪府としても売却価格に影響してくるとしても、そこは方向性に同意見といますか異論がなくって合致していると、権利者すべて皆さんが方向性に異論はないということによろしいかどうかご質問させていただきたいと思います。

#### <説明課>

都市計画室です。まずですね、地権者の関係なんですけども、今現在、土地自体の所有は大阪府となっております、今、定期借地でイオンが来年の12月まで借りておりますので権利者としては以上です。ただ、これまで、この計画に対しての協議等を重ねまして、大阪府ともども異論はないということで進めております。

#### <議長>

ちょっと私の方からですが、現在の解体はイオンが事業主で解体しているということですか。

#### <説明課>

おっしゃる通りです。

## <委員2>

2点ほどあります。まず、8ページですね。地権者は大阪府しかないということなので地区計画を策定するのは容易だろうと思います。別に東大阪市だけではなく、こういう用途限定をすることによる容積率のボーナスという事例はあって、私も関わった委員会でそういうものも取り扱いました。用途限定は都市計画法の運用上も建築基準法の別表二に書かれている用途にどうしても影響を受けざるをえないんですが、ところが別表二に書かれている用途というのは非常に古い書き方であって、現実の用途はいろんなものが生じておって、それで全部規定しきれないという実態があるわけです。そうすると、後の話にも関わってくるんですけども、どの用途が制限されるのかももう少し具体的に書かないと、ここはいろいろと議論というか、法律問題に発展する可能性が非常に高いというふうに認識しています。その理由をこの特定用途誘導地区の決定絡みで少し申し上げるとですね、1.8haで一定のにぎわい施設を設ければ、それも1,000㎡程度の店舗面積を持つような商業施設を誘導すると、事実上600%の容積率を認めるということですね。そうすると相当な空間を創出しますから、これを大阪府がずっと持つてるということは考えられない。処分を前提にされてるということになると、コンペ方式で高く売却したいというような状況の中で、いろいろな不動産投資家が手を挙げる可能性があるわけです。この広大地に建物を建てることを前提にすると、一社がずっと保有するということはずっと考えないわけで、開発型の証券化事案になると思います。そうした時には、投資家の後ろには巨大ローファームも控えていますから、先ほど申し上げたような用途の限定の話は議論になる危険性は高いと思います。あくまでも東大阪市としては都市計画で地区計画を定めるということですけども、将来起こることをある程度予測して取り組まれないと。せっかく、にぎわいのまち創出ということで整備を進められていくわけですから、その実効性を高めるためのものとして、このあたりのことについてはもう少し煮詰めてほしい。これは東大阪市だけではおそらくできないので、地権者である大阪府が土地売却の時にどういう条件をつけるのか、それに東大阪市さんができる範囲で関与をされていって意見を言われるようなことを希望したいというふうに思います。本件は報告案件ですので、ちょっとお考えのところをお聞かせいただければと思います。

## <説明課>

市街地整備課です。今回の都市計画決定、大阪府の土地が売却されることにつきま

しては、市街地整備課が大阪府の住宅まちづくり部と、売却条件につきましては検討しております。その売却条件につきましてはちょっと検討中ですので、この場では説明できないんですけれども、東大阪市にとってふさわしい顔となるような施設を誘致していただきたいという内容をもって、大阪府と協議、検討させていただいております。以上です。

## <委員2>

私のかかわった事案なんですけれども、某公営企業がまとまった土地を持っていた。公営企業ですから当然のことながら、都市計画に積極的に協力するというだけでは用地売却の判断はできないんです。そういうことから都市計画部局、それと地元の行政区、そして地権者である公営企業。これは土地の利活用の検討と、その土地の処分方針の検討、それと実際の処分に関しての会議を含めて3年以上、私は関与をしていますが、じっくりと取り組んだ。高値で売却するような方法、提案というのはありますけれども、それは中長期的にみると東大阪市にとって望ましいものかどうかは分からないんです。少なくとも投資家は、短期的あるいは中期的といっても7年程度で利益確保を考えるわけですから。一方で建物を建てれば最低でも30年40年、その建物用途は持続するわけです。この期間に対する認識のずれはもうずっと前からですね。このギャップというものが、後々の憂いを残すような事例というのは全国で相当あると思うので、ぜひ少し煮詰めていただければというのが私の意見です。以上です。

## <議長>

委員が懸念されている話ですね、用途の制限をかけているわけですが、その制限はあまり細かく列記することは難しいので、どうしても幅がある。そしたらその幅があったときに、最終的にそれをどういった形で決めていくとか、例えば都市計画審議会で最終的に判断するとかそういうことがないと、この幅は土地の譲渡契約の条件に関わってきますので、買い取った側が理解が違うということになると、これは譲渡の契約で揉め事になりますので、そこら辺をどう処理するかを考えておく必要があるというふうに指摘されてる。これはその通りなかなか難しい話で、どうしても、売る側と買う側では、自分の都合のいいように物事を解釈しますので、その解釈に大きな齟齬があって、長期間に揉める事がないようにスムーズに開発が進むように、最終的にどういうふうに処理するかということも同時に考えておくということが大事かなというふうに思います。それから、ベースの容積率が400%で、それを商業施設だと600%

になりますと、どうしても容積率が高くなると土地の値段高くなりますので、買う方は最大限使うように、付け値に関して変わってきますので、そこもこの条件がどういうふうに生きてくるか、売買契約に関わりますので、そういうところをしっかりと組み立てていただきたい。ただ、その都市を将来ビジョンに沿って行政としては変えていきたい。ところが、直接的に民間施設にいろいろ言うことはできない。そうすると、こういう誘導する方策で、都市計画誘導施策として多く取り扱われておりました、大都市では非常に多くの、例えばロンドンとかパリとかニューヨーク、ニューヨークなんかではこの仕組みをもう大体的に使われて、不動産業者としてはこういう仕組みを最大限に活用することがビジネスの手腕と言われてるほど大きく利用されてますので、そういう手法を東大阪市においても取っていかうということだと思います。

#### <委員5>

この場所というのは非常に東大阪の中で臍といいますか、核になる場所だと思います。商業施設が不足していると、特定用途誘導地区ということで、そこですね、今の時点でどういうものをイメージなさっているのか教えていただきたいのと、1,000㎡の店舗でいいのかというのがあると思うんですけども、その辺について教えていただければと思います。

#### <説明課>

今、指定している範囲、1,000㎡の大型商業施設というもので、イメージとしましては、一番周囲の方からお困りの声を聞いているのが日用買回り品、生活用品を買う場所が近所がないということで非常に困っているということでありますので、事前にありましたイオンの販売するようなところなんですけど、その中で最低でもそういった日用買回り品をできるだけ早く復旧していただきたいということの声をもとに、ただ、機能というものの自体は、これからいろいろ、需要と供給の中で決まっていくと思っておりますので、こちらをとして制限できる部分というのは、大規模商店っていうことをイメージして今回の規制となっています。

#### <委員6>

1,000㎡というのは何を想定されているのかということ、多分、生鮮食料品の市場みたいな店舗をイメージされているということやと思うんですが、地元がそういうふうな要望をされるっていうのは、全くよく分かります。全体的に1.8haありましても、実際

には道路等ができていって、敷地がどんどん小さくなってくるなかで、あんまり大規模商業施設というのはこの坪数でしたらちょっと無理かなと思います。小規模なものでしたらできると思いますけども、それ以上もっと大規模なものにはできないと思います。ご承知のように、百貨店っていうのはどんどん縮小してるんですけども、その中で、生鮮食料品っていうのは生活必需品なんで割と流行っているということで、生鮮食料品に力を入れてるといふ百貨店が増えてきてます。地元がおっしゃるようなものは非常にいいとは思いますが、それ以上の規模になったらどうするのかかなと思います。そこら辺も含めて、売却に際して東大阪市は直接命令できない立場にいてると思いますけども、そこら辺のアイデアを地元の意見も踏まえて検討してもらいたいと思います。以上です。

#### <議長>

店舗面積1,000㎡というのは難しいところですよ。ある程度の規模を決めないと緩和をするときの条件がはっきりしないし、そうかといって1,000㎡でいいのかというのと、地元が要望している日常生活用品的なものがしっかり充実するかどうかは、この条件で確保するのはなかなか難しいから、もうちょっといろいろ考えなきゃいけない余地もありそうなので。その辺はまた事務局で考えていただいて大阪府と詰めていただいたらどうかと思います。

それではよろしいでしょうか。本件に関しては継続して事務局の方で検討をお願いします。

続きまして、報告第2号「東大阪市都市計画マスタープランの見直しについて」説明をお願いします。

#### <説明課>

それでは、報告第2号「都市計画マスタープランの見直しについて」現在の取組みを報告いたします。

こちらの6つの項目に沿って、報告致します。

まずはじめに、「都市計画マスタープランについて」を説明致します。

都市計画マスタープランとは都市計画法第18条の2に規定されている「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことを指します。

都市計画マスタープランは、市町村が定める「総合計画」の将来都市像を都市計画の分野で実現しようとするもので、市町村が進める都市づくりの総合的な指針であり、

市町村総合計画、都市計画区域マスタープラン等の上位計画に即し、定めることになっております。

市町村が定める用途地域、道路、公園などの個別の都市計画は、都市計画マスタープランと整合を図られたものでないといけません。

現在の本市の都市計画マスタープランは、2013年3月に改定され、目標年次を2030年に設定し、中長期的な将来像を示し、この方針に基づき、様々なまちづくりを進めてきました。

『歴史と文化を活かした「住み、働き、学び、憩い、楽しむ」環境の調和』を都市づくりの基本目標に設定し、この基本目標を実現するために、4つの都市づくりの基本方針を設定しています。

まず「都市の骨格をつくる」として、「都市間や地域間の結びつきを強め、人・モノ・情報の交流をさかんにします」と「水・みどり・歴史のネットワークを形成し都市内にうるおいを導入します」の2つの方針、また、「生活の場と生産の場を整える」として、「いきいきと暮せる安全で快適な生活の場と創造性あふれる活力のある生産の場を形成します」を3つ目の方針、また、多様な主体の「協働により都市づくりを推進する」として、「将来の都市のカタチを市民みんなでえがき、得意の分野で持てる力をだしあって実現します」を4つ目の方針として定めています。

これらの基本目標、基本方針に基づき、個別の都市計画やまちづくりの検討を進めてきました。

次に、2013年以降、都市計画マスタープランの目標を実現するために、本市が取り組んできたまちづくりについて説明致します。

こちらは方針ごとに代表的な取組みを整理したものです。

まずはじめに、方針1に基づく主な取組みとして、立地適正化計画の策定や大阪モノレール南伸事業に関する都市計画決定などがあります。コンパクトシティの推進や課題であった南北交通の強化など、取組みを進めてきました。また、幹線道路の整備として、大阪瓢箪山線（若江岩田駅～東花園駅間）、大阪枚岡線（花園中央公園駅北側の一部区間）、小阪稲田線（小阪駅北側の南北道路の一部区間）や、衣摺加美北駅、俊徳道駅前交通広場の整備が完了し、連続立体交差事業として、近鉄奈良線の全線高架化が完了しました。

次に、方針2に基づく主な取組みとして、花園中央公園や布施公園の整備があります。こちらは水・緑の拠点整備に向けて、現在も継続して事業を進めております。

次に、方針3に基づく主な取組みとして、住工共生まちづくり条例の制定、工業保全

型の特別用途地区の指定などがあります。これらの取組みは、生産の場を形成するために「住工の調和」、「工業地の保全」を誘導・実現するための取組であります。この他、準防火地域の拡大など、防災上安全なまちづくりをすすめるための取組みも行ってまいりました。

最後に、方針4に基づく主な取組みとして、地区計画の策定があります。文化創造館の開設後のうるおい・やすらぎ・賑わいの空間の創出を目指す御厨南二丁目地区、住工が調和して共存するモノづくりのまちをめざす高井田中一丁目地区、これらの2地区では、地区計画の予定区域内の権利者の方々と共に、どのようなまちづくりの手法が望ましいか意見交換を重ね、地区計画の策定に至りました。

今回は代表的な取組みを紹介しましたが、この他にも都市計画マスタープランに即したまちづくりを行ってまいりました。

次に中間見直しの必要性について説明致します。

現在の都市計画マスタープランには、2013年の策定以降に、上位計画である本市総合計画や東部大阪都市計画区域マスタープランの見直しや、都市づくりの方向性を見直さなければならない法改正など、都市計画を取り巻く環境の変化が生じた場合に対応できるよう、2020年を中間見直しの時期に位置付けています。

実際、本市総合計画や東部大阪都市計画区域マスタープランが昨年見直されるとともに、さまざまな都市計画を取り巻く環境の変化が生じておりますので、この変化に対応するような形で中間見直しを行う必要があります。

こちらは、2013年の策定以降に生じた都市計画を取り巻く環境の代表的な変化について説明いたします。

まず、上位計画の変更として、本市第三次総合計画の策定、東部大阪都市計画区域マスタープランの改定があげられます。

本市第3次総合計画においては、2030年を目標年次とし、本市がめざす実現すべき将来都市像などが新たに示されました。

また、東部大阪都市計画区域マスタープランについては、コンパクト+ネットワーク、自然災害に対する方向性などが強化され、それぞれ策定以降の社会情勢等の変更に対応し、2020年に策定・改定が行われました。

次に、社会情勢の変化として象徴的なものと言えるのは、2014年の都市再生特別措置法の改正です。全国の大半の市町村で将来の人口減少が深刻な課題となり、将来にわたって持続可能な都市構造を実現することを目的に、これまで以上に都市のコンパクト化を図っていくために、立地適正化計画が創設されました。

その際、都市のコンパクト化施策を進めるにあたっては、公共交通施策も踏まえて、「コンパクト+ネットワーク」というまちづくりのテーマが度々使われるようになりました。

この他、都市における農地の在り方に考え方の変化が生じ、都市農業振興基本計画において、農地は、宅地化すべきものから都市に「あるべきもの」へと位置付けられました。この考え方の転換により、都市緑地法等が改正され、特定生産緑地制度の創設や用途地域の種類に田園住居地域が追加されました。

また、近年で言いますと、新型コロナウイルスが2020年から猛威を奮い、リモートワークの推進や回遊性のある空間の必要性など、生活環境に対する考え方が大きくかわりました。

これらの、都市計画を取り巻く環境の変化に対応したまちづくりの方向性を検証していく必要があります。

次に都市計画マスタープランの見直しの視点について、説明致します。

先ほど説明しました都市計画を取り巻く環境の変化に対応するために、「上位計画・関連計画との整合」、「コンパクト+ネットワーク」の実現、「人口減少・少子高齢化社会」特に「頻発化・激甚化する自然災害」「その他の社会情勢の変化」への対応といった、これらの視点を基に中間見直しの実施を考えております。

なお、「自然災害」に対応したまちづくりについては、立地適正化計画においても検討を進める予定をしております。

令和2年9月に都市再生特別措置法が改正され、頻発化・激甚化する自然災害の内、特に水害、土砂災害に対応したまちづくりを進めるため、立地適正化計画の中に、災害リスクを踏まえた課題を抽出した上で、都市の防災に関する機能を確保するために、「防災指針」を定めるとともに、「防災指針に基づく具体的な取組み」を位置付けることと規定されました。

具体的には、都市の災害情報を分析し、災害リスクを考慮した上で、居住誘導区域に含めるかどうかの検討や、災害リスクがある地域を居住誘導区域に含める場合は、防災対策をどのように進めるかを指針として定めるものです。

本市の立地適正化計画における居住誘導区域には、浸水被害が予測されるエリアが存在しております。

この浸水被害について、再度、居住誘導区域の設定の在り方や浸水被害に対する指針・取組みを整理し、都市計画マスタープランの中間見直しとあわせて、自然災害に対応したまちづくりの検討を進めていく予定をしております。



最後に今後のスケジュールについて、説明致します。

今回、都市計画マスタープランの中間見直しを実施する旨、報告させて頂いた後、庁内の関係課を集めて、検討委員会を複数回開催し、中間見直し案の作成を進めていきたいと考えております。

進捗状況に応じ、適宜、今回のように、都市計画審議会にも報告させて頂く予定をしております。

そして、中間見直し案を作成し、市民の意見を反映するために、パブリックコメント、地元説明会、公聴会の実施を経た後、令和4年度中の公表を目指し手続きを進めてまいります。

なお、立地適正化計画における防災指針等の記載追加についても、同時期に、同様の手続きを経て、進める予定をしております。

以上で、「都市計画マスタープランの見直しについて」の報告を終わらせていただきます。

#### <議長>

こちらも報告案件ですが、ご意見、ご質問いかがでしょうか。

#### <議長>

ちょっと私の方から一つよろしいでしょうか。都市計画もグローバルな中でいろいろ影響を受けてくるようになりまして、地球環境の問題でCO2削減の問題があって、それぞれの国がどちらかというと非常に国を意識した前掛かりの対応がでてきて、早急にエネルギーの脱石炭、脱石油というふうになり、自然再生エネルギーを大量に作っていかなくちゃいけないということになりまして、一部の国では新築の建物の屋根にすべて太陽光パネルを設置しなくちゃいけないとか、規模の大きな建物には自動車の発電スタンドを作らなくちゃいけない義務化を考えると、そういうことが取りざたされていますけども、この都市計画マスタープランもそういう環境の新しい潮流にどういう形で関わっていかうとされているのか、ちょっとお考えがあったらお聞かせていただきたい。

#### <説明課>

実際に今回の中間見直しの中で、どこまで都市計画マスタープランの中に書き込めるかということなんですけども、今、会長がおっしゃった通り、国交省の方でも地

球温暖化対策の方を進められておりました、また本市においても、環境部の方で地球温暖化対策であったり、環境基本計画を策定しております。当然、庁内の検討委員会の中で、そういった部局の方々の意見を踏まえつつ、どこまで書き込めるかということなんですけれども、そういった意見も踏まえながら、今後の都市計画の観点の中に環境施策も取り込んでいけたらなと考えています。

#### <議長>

都市計画もだんだんといろんなことを考えていて、どちらかという新しい取り組みが評価される時代になってきているので、東大阪市としても取り組みが外から評価してもらえるような仕組みを作っていただきたいというふうに思います。

#### <委員8>

質問なんですけど、今回新たに河川被害、水害のことを組み込みたいということで、ちょっとそれに関連して教えていただきたいんですが。現状としては地下河川がこの辺りには整備されつつあるんじゃないかと思うんですが、その辺りの実状とですね、どの辺りが特にこの水害にとって危険性が残されているかっていうことを、概況で結構ですので教えていただけたらと思います。

#### <説明課>

委員おっしゃいました地下河川の対策、浸水対策でございます。地下河川に関しましては、寝屋川南部流域下水道ということで、中央環状線沿いに寝屋川南部地下河川が走っております。また浸水対策といたしまして、現在、枚岡中央増補幹線という加納地区、吉原地区に浸水対策のレベルアップを目指す事業が今現在進んでおまして、地下河川だけではなく、また、貯留施設なんかも検討しながら進めております。

#### <委員2>

端的に希望だけ申し上げます。住宅用途を排除すると言いながらも共同住宅を除くということになっておって、1,000㎡程度の店舗を誘導するということであれば、容積の緩和をする。そうすると、共同住宅が大半のものも否定しないということ。ここに誘導される人口が他都市からの社会的増というものであれば、それはそれで良いのかもしれませんけれども、決して都市間で人口が移動するとは限らないわけで。都市内で人口移動が起こっている時に、この時期から新しい住宅を供給するとどうということ

になるかというのは容易に想像がつくと思います。東大阪市に魅力を感じて人口が流入するようなイメージを中間見直しのときに表現しておかないと。比較的規模の大きな土地の容積緩和をして、そこに共同住宅を排除しないというような計画を定めるといこととの整合性を確保する必要があるかと思いますが、その点いろいろと表現を工夫いただければなと思います。

#### <議長>

ほかにはよろしいでしょうか。ほかにはご意見いかがですか。

それでは、委員皆様からのご意見を参考にして、なお精査して作成に努めていただきたいと思います。

それでは、以上をもちまして本日の日程を終了いたします。

議事の進行にご協力いただきましてありがとうございました。