

令和3年度第2回東大阪市都市計画審議会

令和4年2月18日（金）

午後2時00分～午後3時05分

東大阪市庁舎 18階 大会議室

< 議長 >

議案第1号から議案第3号は関連議案ですので合わせて審議させていただきます。それでは、議案第1号「東部大阪都市計画地区計画の決定について」、議案第2号「東部大阪都市計画特定用途誘導地区の決定について」及び議案第3号「東部大阪都市計画道路の変更について」を説明願います。

< 説明課 >

これより、議案第1号「東部大阪都市計画地区計画の決定について」、議案第2号「東部大阪都市計画特定用途誘導地区の決定について」、議案第3号「東部大阪都市計画道路の変更について」の3議案についてご説明させていただきます。これらの案件は荒本北二丁目の大阪府が所有する大規模公有地に関する都市計画になりますので、合わせてご審議いただきたいと思えます。また、これらの都市計画に関しましては、前回の審議会で経過等についてご報告させていただいておりますので、重ねてのご説明となる部分も多々ございますが、その後の経過も含め改めてご説明させていただきたいと思えます。よろしく願いいたします。

本日はこちらの5つの項目に沿って、説明いたします。

まず、「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」説明いたします。今回、都市計画決定・変更の対象となる荒本北二丁目地区は、市役所、府立中央図書館の東側に位置しており、令和3年3月末までイオン東大阪店が立地していた大阪府の所有する土地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紹介させていただきます。本地区は昭和48年の土地区画整理事業により、現在の街区が概ね形成され、府営住宅が立地しておりました。その後、府営住宅の高層化に伴い低層住宅が集約され、平成15年よりカルフルが大阪府から土地を借りて商業施設を営業しておりました。途中でイオンに変更と

なりましたが、令和3年3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、更地となった後、令和4年12月には借地期間が満了する予定となっております。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。本地区の土地の所有者は大阪府であり、今後、民間事業者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、荒本北二丁目地区は土地利用の大きな転換期を迎えております。

次に、都市計画の内容について、順に説明いたします。はじめに、「地区計画の決定について」説明いたします。今回、地区計画の区域の対象とするのは画面上の赤線で囲んでいる約3.2haの区域です。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対象区域は、道路の区域を除いた、青線で囲んでいる約1.8haの区域です。

地区計画を定めるにあたり、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、ど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、1つ目の方針は「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、①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、②土地の有効利用を促進する、③一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、2つ目の方針は「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、①モノレール駅舎側ににぎわいを創出するために多目的空地を整備する、②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。こちらの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、歩行者空間だけではなく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説明いたします。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、説明いたします。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に縮小変更するものです。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が進められるなど、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。画面上赤色で表示している線が現在の都市計画道路の線形になります。青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、都市計画手続きの経過等について、説明致します。まず、これら都市計画の内容に関して市民への周知の場として、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。それぞれ18名、7名の方に参加いただきましたが、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。その後、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、都市計画案の公告・縦覧を行いました。こちらにも意見はございませんでした。あわせて、大阪府知事との協議を行い、原案について異議なしとの回答をいただいております。本日の審議会での議を経たのち、3月

に都市計画決定、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3案件の決定・変更についての説明を終わらせていただきます。

ご審議の程、よろしく願いいたします。

<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。ご意見、ご質問いかがでしょうか。

<委員1>

ちょっと一つだけ確認で質問させていただきたいんですが、地区整備計画の内容で、建築物の用途の制限というところがあるんですが、ここには旅館とかホテルとかは建ててはならないということにはなっていないんですけれども、気になるのは、いわゆるラブホテルとかそういったものが建つようなことはないのかということだけですが、いかがですか。

<説明課>

今の件なんですけども、本市に関しましてはもともと市全域にですね、ラブホテル禁止条例という形の中で規制しておりまして、そもそも建てることのできない状況になっております。

<委員1>

分かりました。

<委員2>

私の方からも一点確認の質問だけさせていただきます。スライド14枚目なんですけれども、特定用途誘導地区の決定の定義のところですね、スーパーが不足してるといってお話があったことからっていうご説明を従前からいただいていたかと思うんですけれども、今回店舗面積の1,000㎡を超える施設というところの定義で、米印で大規模小売店舗立地法第2条第1項に規定するものと記載いただいている、ちょっとこの定義規程を見てなくて恐縮なんですけど、ここでいう店舗面積が1,000㎡を超える施設っていうのは1店舗で1,000㎡を超えると、例えばららぽーととかですね、ああいう大規模

なものって、小さなお店がたくさんあったりしてその中にスーパーもあったりっていうことがあるかと思うんですが、ここはきちんと1店舗のスーパーのようなものが特定できるような定め方になっているのかだけ教えていただければと思います。端的には一つの店舗で1,000㎡なのかどうかという事です。

<説明課>

一つの店舗で1,000㎡あればいいということでございます。

<委員2>

ここはもう、この法律上の定義からそれが分かる定めぶりになっているんですかね。それとも、ここでいう建物の全部または一部が店舗面積1,000㎡を超える施設となる場合っていう解釈になるんですか。

<説明課>

店舗面積が建物の一部であれ、1,000㎡以上になるというものであれば。

<委員2>

1店舗のとかけなくてもそこは疑義が生じないという認識でよろしいんでしょうか。

<説明課>

失礼しました。全体の中でトータル1,000㎡以上という事です。

<委員2>

そうすると、一つの商業施設で全体が1,000㎡超えていればよいということになって、その中に複数店舗がある可能性もあるということですね。それでもスーパーとかはきっと入ってくるだろうということですね。分かりました。

<議長>

事業主体を取ってるわけじゃないので、複数の事業主体でも店舗面積合計がこれを超えれば認められてます。

<委員2>

建物が一つであればよってことなんですね。ちょっとそのあたりは実際の時に用途制限で疑義が生じないような、定めぶりとしてはこの内容でいいんだと思いますので、きちんとして説明もいただくのがいいのかなと思います。

<委員3>

確認だけなんですけど、特定用途誘導ですね、店舗施設が1,000㎡超えた場合は優遇しますよっていう優遇案なんだと思うんですけども。ここはですね地元から商業施設が欲しいという要望が強い地域で、地区整備計画の内容を、用途制限を見ると、住宅しかし共同住宅除くと書いてあるんですね。これ、共同住宅、マンションを想定していると思うんですけど、マンションは除外されてないんですね。これは、商業施設がなくても、マンション単体でも建てれるということなんじゃないかな。

<説明課>

制度上は建てれるということになっております。

<議長>

マンション単体の場合はですね、建てられますけども誘導の容積の適用を受けられなくて、400%しか建てられないということです。

<委員3>

ちょっと容積率が下がるんで、マンションの規模が下がるということですね。

<議長>

規模が下がると、マンション事業者にとっては事業の事業性、採算性としては不利になるから、マンション単体としては実際問題としてはないんじゃないかなというふうに予測ができるということです。

<委員3>

だから、600%ないと、マンションが採算として合わないという。

<議長>

いや、600%かどうかは分かりませんが、400%では多分採算が合わないという読みをされている。

<委員3>

そういう想定をしておられるんですね。分かりました。

<議長>

マンションがあってその下に店舗があってとか、店舗の上にオフィスビルがあってということであれば、それは容積の200%のボーナスがもらえる。

<委員3>

ちょっと、私の近所でもこのようなものがあるんですけどね。マンションディベロッパーさんがマンション単体でいけるか、下にスーパーと併用を建てるか迷われて、当初はマンション単体でいかれるということで、スーパーを解約してまでマンション単体にこだわられたんですけども、コロナ禍でですねマンション販売の状況が変わって、すべての全棟を販売すると非常に厳しいという状況の中で、急遽、下にスーパーを入れられたというふうな物件があるんですね。これ、コロナがなければ下に店舗は来なかったんですよ。だからマンション単体になって、もともとスーパーの跡地にマンションが建ったんですけども、これコロナ禍でたまたま下にスーパーが運よくきたっていう状況になったんですね。これ地元からすると、コロナでよかったなって話になっちゃうんですね。コロナがなかったらマンション単体になっちゃったっていうので。ここはやっぱり地元としては商業施設が欲しいという要望が強い地域なので、そういうことが起こらないにはやっぱりちょっとしておいて欲しいというのがやっぱり懸念として残ると。ですから、私もすいません専門家じゃないので、その400%と600%のね、床の収益性は分からないんですが、ただ私はたまたま近所のマンションの時に、すべてをマンションにされるか商業施設を併存するってということで、多分、そこは容積変わらなかったと思うんですね。だから、容積が200%増えようが増えまいが、400%でもマンションとして収益性があれば、当然建てれるじゃないですか。建築単価上がってますしね。だから、そういう懸念があるので、用途制限かけたはずが、共同住宅が入ってしまったので、これ本当に大丈夫ですねという懸念を申し上げたいというふうに思っております。

<議長>

何か事務局で補足ありますか。

<説明課>

もちろん今、今回に関しまして、地元から商業施設というものを強く求められております。で、そこを是が非でも来ていただくために、この飴といいますか、その特定用途誘導というものををもって誘致したいと考えております。で、これから売却にかけても、大阪府さんの方に働きかけて、その要望がかなえられるようにしていきたいと考えております。よろしく申し上げます。

<委員3>

それはお願いベースで言われるということですか。わざわざ用途制限かけるんですよ。それは、用途制限をかけるってことは、誘導とね制限の違いだと思うんですけども、希望的観測で誘導する。例えば、公共用地売却に当たって、十年間は転売しないよとかいうそういう設定をもしかけるのであればね、例えば大阪市内では、それをやったにもかかわらずパチンコ屋がきたというケースがありますよね。だからそういう懸念がやっぱりどうしてもあるっていうので、規制をかけるんだと思うんですね。だから、そこはちゃんと担保されるのですかという、だから要望しますとかね、そういうお話で本当にいいのかって、ちょっと個人的な疑問は残ると思います。

<説明課>

今そうですね、おっしゃった通り、誘導というか目的が規制かけてる部分が、もし来ないように、先ほど申しましたように、規制であれば十年間は売却しないとか、そういった形の違反条項に当たるような規制がかけられるように進めていきたいと考えております。

<委員3>

これ契約の時に、こういうものを建てるっていうのを提示していただいて売却するという形を取られるんですか。

<説明課>

申し訳ございません。まず地区計画で、どうしても地域として商業施設に来ていただきたい誘導したいということで、まずインセンティブの飴という部分で、商業施設を誘致することによって200%の容積を渡そうと。あともう一方で、商業施設をどうしても誘導したいということがありますので、大阪府さんの方で売り払い条件を今設定されてます。そこに市も入り込みまして、商業施設の誘致に向けた枠組みを今作成をしておるといところでございます。それに基づいて、適切な機能というか、施設を誘導していきたいというふうに思っております。

<委員3>

ということは、ちゃんと商業施設が誘致されるということによろしいですね。

<説明課>

大阪府の売り払い条件の中に設定しておりますので、そういった施設が来ていただけるものと思っております。

<委員3>

結構です。

<議長>

この売買契約の時にしっかりこういう条件が入っていればですね、その契約の中で履行されると思います。

<委員4>

私もやはり跡地がどういう形で活かされるかっていうか、そのあたり非常に大事なポイントになってくるんじゃないかなと思います。ただ売って、あとは自由っていう形だと、やはりなかなか望ましい形にはならないということで、先ほどのお話を伺って、できるだけ府の決定していく中で、市のご意見も反映させていただけるってということで、それは安心しました。あとですね、再開発とかですねそういう事に詳しくはないわけですが、たまたま一つの事例としてですね、10年以上前になるんですが、阪神御影でですね、神戸市の御影工業高校の跡地を再開発っていうか、その時にやはり同じような形で、神戸市がですね、お金がないということで、売却という形で行って、その時に使った方式が、当時あまり使われてなかったようなんですが、総

合評価方式っていう形で、実はこれ裁判にもなったんですね。何が裁判になったかっていうと、もっと高値で売却の値段をつけてたところがあるんですが、そちらではなくてですね、もうちょっと2番目3番目の価格で決めてるということで、実は裁判になったらしいんですが。ただ、結局裁判になったとしても、決め方はきちんとしたやり方で問題ないということで、市の方が勝ってると。その時の事情がですね、やはり高い値で売るとですね、非常に収益性を求めて高い建物が建ってですね、場所柄にはあんまり良くないとか、あとは地域に根差したような開発を担保したいっていうことで、結局、値段ではなくって、その辺りも考慮するという形で、非常に難しい判断もあったんだろうとは思いますが。当時はあまり使ってなかった総合評価方式っていう方式を使って決めているというふう聞いてます。ここは大阪府さんの土地ではあるんですが、東大阪市さんにとっては非常に重要な場所なので、できるだけ収益性だけではなくて、やはりこの周りの方とか、東大阪市全体にとっての良い開発になるように、おそらくやはりあんまり私もこれ自信ないんですが、商業施設と住宅施設とかホテル宿泊施設とバランスとった形での開発がいいんじゃないかなというふうには思うんですが、その辺り含めて、何かいろいろな案を出した上でのコンペ方式っていうような形で、大阪府さんの方になるかと思いますが、判断してもらえそうな方向で、市の方としてもプッシュしていただけるといいのかなという要望です。よろしく願いします。

<議長>

ちょっと余談的なことを一つ話させていただきますと、こういう仕組みができたのはかなり古くてですね、タイで個人が隣の自分の所有してる土地を売ると、その時ですね、高く買ってくればそれに越したことはないですけど、そのあとの土地の使い方がですね、相手の自由になってですね、何ができてもいいような状態だったら困るので、こんな土地の使い方をしないでくださいねって条件をついたというのがそもそも始まりで、土地売買の時の契約に使い方の条件をつけて土地の売買をしていくと、それを公共側の仕組みとして取り組んだのが、こういう仕組みの始まりなんです。そうしないと、思わぬ方向に事が動いてしまって、例えば高値で買ってくれるのいいんだけど、それは公共側の収入になりますけど、その後の公共施設を整備するとき公共用地の値段が高くなってしまふ、建設費が高くなることは避けなきゃいけないので、そこら辺も考えて、総合的に土地を売買するときを考えていかなきゃいけないという仕組みです。

他に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「東部大阪都市計画地区計画の決定について」、議案第2号「東部大阪都市計画特定用途誘導地区の決定について」、議案第3号「東部大阪都市計画道路の変更について」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号から第3号の件につきまして、原案に異議がないものいたします。

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「都市計画マスタープラン等の見直しについて」説明を願います。

< 説明課 >

それでは、報告第1号「東大阪市都市計画マスタープラン等の見直しについて」現在の取組みを報告いたします。昨年11月に報告しました後、見直しの視点等を整理し、見直し方針の案を作成しましたので、その内容について、報告いたします。

本日の報告はこちらの5つの項目に沿って説明を予定しており、まずはじめに、「中間見直しの対象とする計画」について説明いたします。

今回、見直しの対象とする計画は、2013年3月に策定した「都市計画マスタープラン」と2019年12月に策定した「立地適正化計画」の2つの計画を対象に見直しをおこないます。法体系上、立地適正化計画は都市計画マスタープランの一部と見なされていることから、都市計画マスタープランの中間見直しにあわせ、立地適正化計画についても同時に見直しを行います。

それぞれの計画について簡単にご説明致します。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、立地適正化計画について説明いたします。立地適正化計画とは、都市再生特別措置法第81条に位置付けられた計画のことを指します。人口密度や医療・福祉・商業などの施設の立地状況を分析し、人口減少や高齢者の増加に対応した持続可能な都市経営の実現をめざす計画です。本市の場合、将来、拠点を形成したいエリアを都市機能誘導区域、住宅地として安全な環境が形成されているようなエリアを居住誘導区域に位置付けております。先ほども説明しました通り、立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を有していることから、都市計画マスタープランの一部とみなすこととされています。

次に、2013年の都市計画マスタープラン策定以後のまちづくりの取組み等について、説明いたします。こちらに記載しておりますのは、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代表的な取組みを整理したものです。前回の11月審議会でも説明させて頂きました内容になりますので、簡単にご紹介させていただきます。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、大阪枚岡線、小阪稲田線や、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、見直しの必要性について、説明いたします。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一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。

次に、見直しの視点について説明いたします。今回、中間見直しを行うにあたり、見直しの視点を5つ設定しておりますので、順番に説明致します。まずはじめに、「上位計画等との整合」になります。現在に至るまでに策定及び改定された上位計画（東大阪市第3次総合計画、東部大阪都市計画区域マスタープランなど）が示すまちづくりの方向性と整合を図ります。また、2050年に向けた大阪全体のまちづくりの方向性を示す「まちづくりのランドデザイン」が大阪府主体で策定を進められています。「まちづくりのランドデザイン」のような、現在進行形のまちづくりに関連する計画の策定動向についても注視し、整合を図ります。

次に「人口減少・高齢化社会」の視点について、説明いたします。スライドには、本市の人口推移と、将来の人口予測値を示したグラフになります。本市の人口は1975年をピークに、年々減少傾向にあり、あわせて、高齢者の割合は増加傾向にあります。国立社会保障・人口問題研究所が公表している将来推計人口の値によれば、今後も人

口減少・高齢化の見通しは進むものと予測されています。東大阪市第三次総合計画では将来予測値等を踏まえ、2030年の目標人口を約48万人に設定しています。将来目標人口を達成するために、まち・ひと・しごと創生総合戦略を策定していますので、こういった計画とも整合を図り、人口減少・高齢化社会に対応した都市づくりの方向性を検討します。

次に、「コンパクト+ネットワーク」の視点について、説明致します。人口減少や高齢者の増加に対応した持続可能な都市経営を実現するためにコンパクト+ネットワークのまちづくりが求められています。都市計画マスタープランの改定以後、東大阪市立地適正化計画や東大阪市総合交通戦略といったコンパクト+ネットワークのまちづくりを推進するための計画が策定されましたので、これらの計画とまちづくりの方向性の整合を図ります。スライドに示していますのは、立地適正化計画で定めている各種誘導区域の状況になります。土砂災害が予測される箇所、工業系の用途地域等を除く地域を居住誘導区域に位置付け、居住施策を進めております。

次に「激甚化・頻発化する自然災害」の視点について説明いたします。近年、自然災害が激甚化・頻発化しており、自然災害の内、特に土砂災害、水害といった水災害に対するまちづくりの取組が求められています。スライドに示しておりますのは、2021年3月に公表された東大阪市ハザードマップに掲載されている水災害の一部を示したものになります。市域西側を中心に、河川の氾濫や浸水による洪水リスクが予測されており、濃い青色で表示されている地域で3m未満の浸水が予測されています。こちらの洪水リスクは1,000年に1度の確率降雨時によるものになります。土砂災害警戒区域等の土砂災害は市域東側のみで予測されております。市域西側では水害、市域東側では土砂災害が予測されており、それぞれの災害リスクに応じたまちづくりを検討する必要があります。都市再生特別措置法が2020年に改正され、立地適正化計画制度に居住誘導区域内の防災に関する指針を作成することが求められるようになりました。この防災指針の作成と連動し、防災に関するまちづくりの方向性について、都市計画マスタープランへの記載を強化します。その他、既存の国土強靱化計画や地域防災計画など既存の防災に関する計画とも整合を図ります。

最後に、「その他の社会情勢の変化」について、説明いたします。2017年に都市緑地法等が改定され、都市における農地のあり方が大きく変わりました。その後、2021年に「みどりの基本計画」が改定され、本市が目指すみどりのまちづくりの方向性が示されましたので、こちらの計画とも整合を図ります。また、近年では、新型コロナウイルスが猛威を奮い、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。この他、脱炭素社会の推進やグリーンインフラの整備推進など、地球環境に配慮したまちづくりも求められていることから、2021年に策定された第三次環境基本計画とも整合を図り、これらの考えを取り入れたまちづくりの方向性を検討します。

只今、説明致しました5つの視点を基に、都市計画マスタープラン、立地適正化計画の見直しをすすめてまいります。今回説明した内容をまとめたものが、議案説明時に配布しております、「東大阪市都市計画マスタープラン等の中間見直しの方針」になります。本日の都市計画審議会でご意見伺った後、庁内の検討委員会でも意見を伺い、見直し方針を確定したいと考えています。

最後に、今後のスケジュールについて説明いたします。方針を確定した後、庁内の関係部局で構成する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等の実施を経た後、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。

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

<議長>

本案件は報告案件ですので委員の皆さんにご審議いただくものではございませんが、ご意見、ご質問等あればお願いします。

<委員5>

補足して教えていただきたいのですが、スライドの16ページのその他の社会情勢の変化に対応してつていうところですが、2021年策定のみどりの基本計画とか第三次環境基本計画と整合性を取ってということですが、それぞれ、どういうことがみどりの基本計画で骨子として出てきたのかとか、第三次環境基本計画には何が骨子となっていたのかとか、簡単で結構ですのでご紹介いただければと思います。

<説明課>

みどりの基本計画ですが、本市における緑が不足していることを踏まえまして、ある一定の目標を掲げまして、緑を増やすことを基本として掲げております。根拠とな

りますのが市域の3割という形の部分を大きく掲げておりまして、あと、都市公園の必要面積が1人当たり10㎡であるとか、そういったものを根拠に目標値を掲げておられます。もう1点ですが、第三次環境基本計画でございます。こちらの方はですね、2050年の脱炭素ゼロに向けた基本的な方針ということで、対応方法や、積極的に持っていくとかそういった形のを掲げておられます。

<委員5>

分かりました。

<議長>

世界は変わり地球も変わり、その中でですね、都市計画も考えなきゃいけないし、都市全体も考えなきゃいけないということが、いろいろ出てくるのですね。そういうものも総合的に判断してですね、都市計画も進む道を考えなきゃいけない時代になってきますので、いろんなことが重要になってきております。

他にはよろしいでしょうか。特に無いようでしたらこれで報告案件の説明を終わらせていただきます。

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。