

令和4年度第1回東大阪市都市計画審議会

令和4年7月22日（金）

午後2時00分～午後3時15分

東大阪市庁舎 18階 大会議室

<議長>

それでは、議案第1号「特定生産緑地の指定について」を説明願います。

<説明課>

これより、議案第1号「特定生産緑地の指定について」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。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、同法に基づき平成28年に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104haあり、市街化区域内農地の約7割を占めます。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4年1月時点の生産緑地は、約104haと微減ですが、生産緑地以外の農地は約41ha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、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、630地区、104.29ヘクタールございます。そのうち約8割に当たる83.67ヘクタールにつきましては、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。

平成4年に指定したものについては、令和3年12月21日に受付終了としました。現在、平成5年、平成6年に指定したものを受付しております。今回は令和3年6月から令和3年12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意見をお伺いし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2ページから6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213地区、26.10ヘクタールについて指定を行うものでございます。

参考までに、特定生産緑地の指定数についてお伝えします。特定生産緑地の指定数は、今回の指定分も含めて、地区数が470地区、面積が75.62haとなり、本市の生産緑地の面積の約73%が指定されていることとなります。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今年到来する平成4年指定分につきましては、最終的に、約74.32ha、面積ベースで約89%の申請率となりました。現在、受付を行っている平成5年、平成6年指定分の特定生産緑地の申請状況について、令和3年12月末時点で、面積ベースでの申請率は、平成5年指定分につきましては約46%、平成6年度指定分につきましては、約18%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。令和4年11月予定の都市計画

審議会では、生産緑地地区の変更について、ご審議いただく予定です。次の特定生産緑地の指定については令和5年11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4年1月1日から令和5年5月31日までに受付したものとする予定です。平成5年指定の生産緑地について、特定生産緑地の指定申請期限を令和5年3月31日までとしています。

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。ご意見、ご質問いかがでしょうか。

<委員1>

これまでも同様のことをしていただいているのかと思うんですけども、農地所有者への制度の周知の徹底で、例えばその所有者と全然連絡取れなかったっていうようなケースとかあるんでしょうか。

<説明課>

これまで制度説明資料の送付や意向調査の送付を行っておりまして、それでも連絡がない方に対しましては、直接、お宅の方に伺ったというケースもございます。ただ、それでも接触できなかったというケースが1件ございます。

<委員1>

1件ということで少ないと思うんですけども、今後、所有者の方の高齢化が進めば、ますますそういう方も増えてくると思いますので、そこら辺の対策をしっかりとっていただくことが必要かなと思いますので、お願いします。

<委員2>

この特定生産緑地の指定は良い制度でございまして、私自身も農業をやっていますが、税制面の特例があるから農地を保てられるようなものでございます。現在、東大阪市内の農地も全体で200ヘクタールを割っております。これは非常に問題で、農業委員の方も一生懸命動いているんですけど、次の担い手の問題が一つ大きな問題になっていると思います。現状においても、生産緑地は毎年2ヘクタールぐらい減っていっ

ているんです。その減少を何とか留めてもらって、10年間の延長を行ってもらおう。都市計画室が一生懸命やってくれた効果だと思います。農業委員の方も一生懸命やっているんですけど、担い手のこともありまして、我々も頑張っていけないといけないと思うので、ご協力のほどよろしくお願いします。

<議長>

特定生産緑地制度への切り換え時期を逃すと、それ以降は切り換えられなくなるのですね。そのことを周知徹底するようにかなり気を使わなきゃいけない。件数もたくさんあるということで、なかなか都市計画の担当としても厳しいところですけども、所有者の方も良い制度だと評価されていますので、頑張っていきたいと思います。

それではよろしいでしょうか。他にご意見がないようですので、お諮りしたいと思います。議案第1号「特定生産緑地の指定について」の件につきましては、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1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。

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」説明をお願いします。

<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。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。

本日の報告はこちらの項目に沿って説明を予定しており、まずはじめに、「見直しの対象計画」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。

次に本日に至るまでの見直しの進捗状況について説明いたします。本審議会においては昨年度に2回、見直しの方向性について報告し、委員の皆様のご意見を伺いました。その後、年度が明け、今年の4月から本日に至るまで、庁内の関係部局の部長から組織

する庁内検討委員会を3回開催し、当該計画の見直しについて、内部での意見を聴きながら検討を進めてきました。本日は庁内検討委員会での意見を踏まえ、事務局で整理した現時点の内容について報告させていただきます。

まず、広域的に見た本市の位置について整理しました。本市は関西の中心に位置しており、鉄道網、道路網の発達により、日本の骨格となる“国土軸”に容易にアクセスすることができます。また、関西の主要都市へも1時間程度で移動できるという大変便利な位置に位置しております。これにより、隣接市だけでなく、広域的な都市との交流が容易であることなど、産業面、生活面において大きな恩恵を受けています。このような本市の地理的な利便性を踏まえ、都市づくりの基本目標、基本方針を見直すにあたり、本市の都市構造における“強み”と“課題”について整理を行いました。

本市の都市構造上の“強み”と“課題”を整理したものがこちらになります。強みとしては、交通利便性が高く、市域全域に生活利便施設が充実している生活しやすいまちとなっています。また、モノづくりのまち、学生のまち、生駒山のような大きな自然資源を有するまちという強みがございます。一方で課題としては、人口減少・高齢化の進展、財政の悪化、人が集う魅力的な拠点が形成しきれておらず、住工混在の問題、老朽建築物や空き家の増加、市域全域で自然災害リスクを抱え、道路や公園の整備が遅れており、みどりの量が少ないといった課題を抱えております。これら抽出した課題を解消・低減させることを目的に、本市の強みを活かした、まちづくりをすすめるとともに、昨今の社会情勢の変化を踏まえて整理した見直しの視点を踏まえて、都市づくりの基本目標、基本方針の見直しをおこないます。

次に、都市づくりの基本目標、基本方針についてご説明いたします。まず、現行の都市計画マスタープランは、第二次総合計画で掲げていた土地利用の将来像である“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として設定しています。令和2年度に第三次総合計画を策定し、実現すべき将来都市像が“つくる・つながる・ひびきあう ― 感動創造都市 東大阪 ―”として設定されました。都市づくりの分野においてもこの将来都市像をめざすことから、“つくる・つながる・ひびきあう ― 感動創造都市 東大阪 ―”を都市づくりの基本目標として新たに設定したいと考えています。

次に都市づくりの基本方針については、現行の基本方針から大きな方向性の変化はありませんが、表現に力強さが表れるように見直しをおこないました。まず、都市づくりの基本方針の大きな方向性として、本市の特筆すべき強みである国土軸や大阪都市圏とのつながりを活かし、人口減少・高齢化社会の中、持続可能な都市経営を実現

していくために、コンパクト＋ネットワークの取組みを進めていきます。魅力的な拠点を構築し、様々な交流によるにぎわいをめざすことを目的として、“①新たな価値を創造する拠点を構築し、人・モノ・情報の交流を呼び起こす都市づくり”、魅力的な住環境・操業環境を形成し、それぞれが調和した魅力的な都市環境をめざすことを目的として、“②「安全・快適な生活の場」と「創造力・活力みなぎる生産の場」が調和した都市づくり”、生駒山や地域に点在する歴史資源などを保全・活用するだけでなく、不足するみどりを創出し、良好な都市環境の継承を目的として、“③水・みどり・歴史に囲まれた豊かな環境を創造し、次世代につなぐ都市づくり”の3つの方針を都市づくりの基本方針として整理しなおしました。今ご説明しました都市づくりの基本目標、基本方針を実現するための施策として、元々位置付けのあった「市民主体・官民連携のまちづくり」や、コンパクトなまちづくりを推進する「立地適正化計画」、防災機能が確保された災害に強いまちづくりの取組みを定める「防災指針」を加えた3つの施策を今回の見直しに伴い、1つの計画として取りまとめていきます。

次に都市づくりの基本目標、基本方針に関連し、本市が目指す都市構造についても見直しました。まずはじめに、大阪府が現在策定を進めている“まちづくりのグランドデザイン”との整合を図る観点から、夢洲やけいはんな学研都市とつながる東西の鉄道網を含む一体を“東西産業軸”、広域的なみどりのつながりを意識し、生駒山一帯を“自然軸”、イノベーションを創出するエリアとしてモノづくり企業や大学が集積する中央環状線以西のエリアを“イノベーション創出エリア”といった広域的な都市構造の考え方を新たに追加しています。次に鉄道網や高速道路をそれぞれ生活軸、産業軸とし、それぞれが結節する箇所を拠点として位置づけました。長田・荒本地区を“市の中心拠点”、近鉄布施駅を“にぎわい拠点”、近鉄布施駅から中央環状線までの近鉄奈良線沿線を“にぎわいゾーン”として位置付け、この他、第三次総合計画の土地利用の方向性を踏まえ、瓢箪山駅周辺やJR長瀬駅周辺などを“地域拠点”に位置付けました。こちらを都市計画マスタープランでめざす都市構図に位置付けたいと考えています。この都市構図で示す大きな軸を活かして、各エリアに拠点を形成してにぎわいを創出していきたいと考えています。また、今後、先ほどご説明した方針に基づく具体的な取組みを整理していきます。以上が都市計画マスタープランの目標・方針に関する見直し状況となっております。

次に、防災指針の策定について説明させていただきます。令和2年9月に都市再生特別措置法が改正され、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、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。本市の場合、市域のほぼ全域で水災害のリスクが予測されていることから、市域全域を対象とした防災指針を策定します。

続いて、防災指針の策定の流れについて説明します。先ほど説明したとおり、誘導区域については災害リスク等を再検証したうえで、改めて設定します。そのうえで、防災指針として、居住誘導区域における災害リスクの分析と防災・減災のまちづくりに向けた課題抽出を行います。そして、防災まちづくりの将来像や取組方針を定め、方針に基づく具体的な取組みや、スケジュール、目標値を設定します。本日は赤破線で囲んでいる部分の内容を報告いたします。

まずはじめに、災害リスクの分析として、災害リスクと都市情報の重ね合わせをおこないました。重ね合わせをする災害リスクの情報は、“100年に1度の降雨規模による浸水想定”と“土砂災害警戒区域等の土砂災害”とします。こちらの図は、“避難所の位置”と“災害リスクの情報”を重ね合わせた図になります。東側の山麓部をのぞく市域中西部の大部分が0.5m以下ではありますが浸水リスクを抱えており、また、一部緑色で示した部分が0.5m以上の浸水想定となるため、避難経路としては支障がある箇所が存在します。次に、こちらの図は“避難所に指定されている施設から避難弱者である高齢者の一般的な徒歩圏である500m圏域”と“災害リスクの情報”を重ね合わせたものになります。山手町及び池島町に広がる濃い灰色で示しているエリアは市街化調整区域となっており、住宅の立地はほとんどありません。本市はその市街化調整区域を除いた市域全域に市街地が広がっていますが、ほとんどのエリアが避難所からの徒歩圏域でカバーできています。しかし、一部ではありますが、避難所の500m圏域から外れているエリアが存在しています。次に、こちらの図は、“学校や福祉施設や病院などといった要配慮者施設の位置”と“災害リスクの情報”を重ね合わせた図です。こちらでも先ほどの避難所と同様の考察となります。また、一部緑色のエリアにも施設が存在しておりますので、該当施設が平屋建ての場合、避難が必要となります。これら災害リスク分析から本市が抱える課題として、浸水被害では、避難所から500m以上離れているエリアが一部存在する、市域中西部に浸水リスクがある、避難所や要配慮者施設に浸水リスクがある、広域・地域緊急交通路分断のリスクがあるといった課題が存在します。また、土砂災害リスクとして、市域東部に土砂災害リスクがある、避難所や要配慮者

施設に土砂災害リスクがある、広域・地域緊急交通路分断のリスクがあるといった課題が存在します。抽出した課題を低減・解消するために、防災まちづくりの将来像を“防災機能が確保された災害に強い都市”に設定し、まちづくりを進めます。

防災まちづくりを進めるにあたっては、ハード・ソフトそれぞれの対策を連動させるとともに、市民・事業者・行政が連携して、「自助」・「公助」・「共助」それぞれの役割を果たすことが重要となります。そこで、国交省作成の手引きを参考に、3つの取組み方針を設定します。1つ目は、“災害リスクの回避”として災害リスクの低い地域への居住誘導など、災害時に被害が発生しないように、または、回避するための取組みを推進します。2つ目は、“災害リスクの低減（ハード）”として、道路・公園などのインフラの整備・改修等により災害時の被害を低減させるための取組みを推進します。最後に、3つ目の方針として、“災害リスクの低減（ソフト）”を掲げ、災害発生時に確実な避難や経済被害低減、早期の復旧・復興のための取組を推進していきたいと考えています。具体的な取組については、国土強靱化計画や地域防災計画の内容と整合を図り、危機管理部局とも調整を図った上で位置付ける予定です。

次に、立地適正化計画における誘導区域の再検証について説明いたします。防災の観点、今後のまちづくりの観点から、2つの視点にたち、誘導区域の再検証を考えています。まず一つ目に、水害や土砂災害といった災害リスクについて再検証を行います。二つ目に、現在庁内で長田・荒本周辺における市の中心拠点の形成に向けた検討を進めていますが、長田・荒本周辺には流通業務地区がかかっていることから誘導区域に設定できないエリアがあります。このエリアについて将来的な土地利用を見据え、本市独自の区域設定を行います。

まずはじめに、現在の誘導区域設定の考え方を説明します。本市においては、山岳部をのぞいてほぼ市域全域において市街地が形成されており、かつ、一定の人口密度がある人口集中地域となっています。また、鉄道駅も26駅あり、市域全域にわたって利便性の高い都市構造をすでに形成しているため、どのエリアにおいても一定の居住環境は確保できています。しかし、課題のあるエリアや他の施策等を進めているエリアがありますので、一部の区域を除外しています。除外している区域はスライドで示している区域になります。これらの区域をのぞいて居住誘導区域を設定しています。そして、その区域を示したものがこちらの図になり、水色と赤色で示したエリアが居住誘導区域となっています。

それでは、災害リスクの再検証について説明します。令和3年4月に大阪府より「水災害リスクを踏まえた居住誘導区域設定の目安について」の考え方が示されました。

国の手引きによる区域設定の考え方である、「災害リスクの高い地域は居住誘導区域から原則的に除外する。」、そして、「居住誘導区域内に残存するリスクについては防災指針を定めて対応する。」といった2点を踏まえつつ、「人命に関わるような深刻な被害に繋がる可能性が高いリスクでその発生頻度が高いエリアは、居住誘導区域に含めない。」との考え方が示されました。こちらが災害リスクごとの大阪府の考え方を整理したものです。表の一番下にある高潮の災害リスクについては本市域に存在しないため該当しません。中段の土砂災害についても、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域を除外という考え方を示しており、本市もすでにそれに対応した区域設定となっています。一番上の青色で示している洪水リスクについて、国の手引きを踏まえ大阪府がより明確な考え方を示しました。具体的には、L1、100年に1度の降雨規模における浸水深が3m以上の区域、家屋倒壊等氾濫想定区域における氾濫流及び河岸浸食のリスクのあるエリアを除外するという考え方です。この考え方にに基づき本市域におけるリスクを再検証します。L1における浸水深が3m以上の区域は、本市の一般市街地には存在しておりませんので、区域設定に影響はございません。家屋倒壊等氾濫想定区域については、本市の河川沿いに存在しているため、新たに居住誘導区域から除外する必要がございます。こちらの図は本市域における家屋倒壊等氾濫想定区域を示しています。緑色で示しています、第二寝屋川と恩智川沿いの区域、そして山手の紫色で示している大川、日下川沿いなどの区域において河岸浸食のおそれのあるエリアが、そして、恩智川と中央大通りの交差付近において氾濫流のおそれがあるエリアが存在しています。これらのエリアは現在の立地適正化計画では居住誘導区域に含まれているため、区域設定の見直しにより除外いたします。

次に土砂災害のリスクについて、再検証を行います。現在の立地適正化計画では、表の①から⑤の災害リスクについては居住誘導区域に含めていません。その中で、同種のリスクとして③④の「土砂災害特別警戒区域及び警戒区域」と⑤の「土石流危険渓流および被害想定区域」が存在しています。これらの区域は若干の違いはありますが、ほぼ同じ位置に存在しており、このリスクについて整理を行います。⑤の「土石流危険渓流および被害想定区域」は昭和41年に25,000分の1の地形図を基に区域が示されたものです。その後、同種の災害区域として、③④の「土砂災害特別警戒区域及び警戒区域」が平成13年に2,500分の1の地形図を基に区域が示され、その後も都道府県が5年に1度の調査を実施しており、現在ではこれらの区域が一般的となっています。現在公表されているハザードマップにおいても「土石流危険渓流および被害想定区域」は示されておらず、「土砂災害特別警戒区域及び警戒区域」が示されています。この

ような状況をふまえ、「土石流危険渓流および被害想定区域」については考慮せず、より精度の高い「土砂災害特別警戒区域及び警戒区域」のみを居住誘導区域からの除外対象区域とします。

以上の災害リスクの再検証によって、居住誘導区域から除外する区域の②安全性に課題がある区域の整理を行い、災害危険区域、土砂災害特別警戒区域及び警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、計画規模降雨時の河川氾濫時に3m以上の浸水が想定される区域、3m以上のため池浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域の区域を除外区域として設定し直します。

次に、中心拠点の形成を見据えた独自区域の設定について説明します。長田・荒本の北側には赤枠で示しています流通業務地区が広がっています。流通業務地区は住宅の建設が規制されていることから現在は誘導区域に設定することができない状況となっています。その中で、庁内において長田・荒本を本市の中心拠点として、将来的なにぎわい創出を目指して基本構想の検討を進めていますが、青色の円で囲んでいる長田駅周辺エリアは大部分が流通業務地区内に含まれています。そこで、このエリアにおいて中心拠点にふさわしい土地利用を誘導できるよう、将来的に誘導区域に指定を行いたい区域としての意思表示として、長田駅周辺エリアを誘導準備区域に設定します。以上が誘導区域の再検証についての説明となります。

最後に今後のスケジュールについて説明します。本日、ご報告しました内容で都市計画マスタープランの素案作りをすすめております。その後、来月開催予定の庁内検討委員会で素案を提示し、庁内の合意形成を図る予定をしています。11月の都市計画審議会で庁内の合意形成が図られた内容のご報告を予定しています。パブリックコメント、公聴会等を開催し、来年2月の都市計画審議会に諮問し、年度内の策定・公表を予定しています。以上で報告第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」の説明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3>

ご質問させていただきたいんですけども、今回のマスタープラン等の見直しは令和3年の都市計画法の改正に関係するかどうかと思うんですけど、説明の中で誘導区域の検証について災害リスクの再検証のところで、土石流危険渓流及び被害想定区域の取り扱いなんですけど、同区域の精度を踏まえて誘導区域に含めるということは、本当に

大丈夫なのかなって思うんですが、誘導区域に含めても大丈夫かどうか教えてください。

<説明課>

土石流危険渓流及び被害想定区域は、同様の災害リスクとして土砂法に基づきます土砂災害警戒区域というものがございます。この二つの災害リスクの大きな違いとしては、調査方法の精度が違うこと、また、今後見直しの予定がないことが挙げられております。土石流危険渓流及び被害想定区域は、土砂災害警戒区域に比べて調査図面の精度が低く、より精度が高い土砂災害警戒区域で土石流の危険箇所を指定されていることから、除外しても問題ないと考えております。もちろん、重なっているところに関しましては、土砂災害警戒区域を指定したままになっておりますので、除外する区域には入らないことになっています。また、過去のハザードマップでは災害リスクとして土石流危険渓流及び被害想定区域が表示されておりましたが、この令和3年3月に新たに公表されましたハザードマップでは同区域の表示はされていないことから、それに整合をとっております。もちろん、土砂災害警戒区域の指定がない場合であっても災害が起こらないという保証はないことから、居住誘導を図るものの災害時に適切な避難ができるようハザードマップの周知による避難場所の把握等の防災対策は進めるべきだと考えております。

<委員3>

土砂災害警戒区域と土石流危険渓流及び被害想定区域があると。そして、この土石流の区域は昭和41年に指定されて、今では使われていないことから、この土石流だけの区域は誘導区域にしても大丈夫であるという認識でよろしいですか。

<説明課>

重なっているところに関しては引き続き居住誘導区域から外したままです。重ならない部分に関しましては居住誘導区域に含むようになるということです。

<委員3>

了解しました。きっちりと災害リスクを精査して検証していただきたいと思います。

<議長>

類似の指定があるので煩雑になっていきますけど、単純に言えば、新しく詳しく調べたものに置き換えていくということです。

<委員4>

目指す都市構造図の中で緑の丸で地域拠点とあります。上から仮称鴻池新田駅周辺、高井田駅周辺、瓢箪山駅周辺、仮称瓜生堂駅周辺、J R長瀬駅周辺なんですけども、

この地域拠点というのはどんなものを指すのかなということと、この五つの地域拠点はどのようにして決められているのか説明ください。

<説明課>

地域拠点とは何かというご質問に対してですが、地域を支える都市機能や日常生活で必要となる基礎的な都市機能の集積によりまして、利便性の高いまちの実現を目指す拠点のことを指しております。そして、地域拠点の位置付けに当たりましては、上位計画であります第三次総合計画で地域拠点の位置付けがある箇所と鉄道駅が結節する箇所を中心に地域拠点に位置付けてございます。

<委員4>

位置付けとしては、上位計画の総合計画の中でということで確認させていただきました。ありがとうございました。

<委員5>

資料でいいますと25ページなんですけども、立地適正化計画による誘導区域の再検証についての中の2番で中心拠点の形成を見据えた独自区域の設定ということで、長田駅の北側広がっております流通業務地区について、もっと繁華性のあるエリアにもっていききたいという、確かに非常に良い立地だと思うんですけども、これの誘導準備区域という名称を新たに作られるということで、指定する効果としてどのような効果が認められるのかっていうことと、何か制限があるのかどうか。それと、将来の市の中心拠点の形成を見据えてと書いていただいているんですけど、どれぐらいの将来を見据えての話なのか教えていただければと思います。

<説明課>

こちらの地区は流通業務地区に指定されておりまして、流通業務団地として住宅や多方面からの利用を想定した集客施設というものが立地できないという制限がかかっております。また、長田駅の駅前の1等地でもございます。この駅前の可能性、ポテンシャルというものを活かしていきたい、将来的にはにぎわいのある市の中心拠点として発展させていきたいという思いから、誘導準備区域としてアピールするための施策です。計画自体は10年、20年を見据えているんですけども、できるだけ近い将来、いろいろな可能性があるうちに早く進めていきたいと考えております。

<委員5>

この準備区域に指定するというので、ある意味アナウンス効果というのが目的ということですね。分かりました。

<議長>

ご存知の通り、流通業務団地、地区は、流通業務に必要な土地を確保するために土地利用が非常に厳しく制限されています。ところが、東大阪市はここが中心地域であり、もっといろいろな機能が立地して高度利用ができるようなところなので、それをしていきたいと。ただし、現在の制度ではすぐそれができるような仕組みになっておりませんので、将来そういうことをやりたいということを強く国とか府にアピールしていきたいと、そして、これから検討させていただきたいということですね。そのためにこういう区域を指定していく。だから、名称は準備でなくても検討でもいいんですけど、誘導を検討していきたいとのことで、誘導準備区域として指定して、検討の準備をしていこうという心づもりで指定していこうではないかということだと思います。

<委員1>

以前にも申し上げたことと思うんですけども、この防災といいますか、災害リスクの考え方なんですけども。100年に1度の雨、計画規模降雨ということで、それに基づいての考え方が示されているわけなんですけども、基本的に防災対策というのは事前防災といいますか、あらかじめリスクを避けるようなまちづくりが必要だというふう思うんです。以前も申し上げたように、最近は頻繁に大雨等が多く増えてきておりまして、日本中のあちこちで100年に1度の雨っていうぐらいのものが起きるようになってきて、200年に1度の雨、1000年に1度の雨っていうことも被害想定として出されている中で、より高い段階で危険を避けるようなまちづくりってのは基本は大事だと思うんです。その中で、なぜ今回、100年に1度の雨に基づいてやることになっているのかっていうことについて、お聞きしたいんですけども。

<説明課>

誘導区域の再検証の中で、大阪府域における水害リスクを踏まえた居住誘導区域の設定の目安における考え方を大阪府が示しましたので、そちらを参酌して決定させてもらっています。

<委員1>

それだと大阪府が決めたからという話になりますよね。なぜ、200年に1度ということじゃなくて100年に1度にするのか、また100年に1度にするからには、200年に1度よりもゆるい計画になりますので、その分こういう対策をとろうと考えているとか、その辺の合理性が説明ないと分からないなと思っております。

<説明課>

誘導区域の選定には100年に1度の降雨規模を使用しているんですけども、区域指定

にかかわらず防災指針というものを定めて、きっちりと防災対策ができるような方向性で進めていきたいと考えております。委員がおっしゃった通り、大雨というものが非常に頻繁に激甚化している状況にあり、長期的な計画で言いますと、流域の河川整備もよりレベルを上げるような方向性では進んでおります。それに基づきまして、防災対策、災害に対応できるような取り組みを示して参りたいと考えております。

<委員1>

例えば、区域としてはこういう100年に1度なんだけど、様々なソフト面等では、もっと200年に1度を踏まえたような対策を強化するんだとかね、そういう合理性があるんじゃないかなと思うんです。例えば、滋賀県は200年に1度の大雨で3メートル以上の浸水が予想される浸水区域を災害危険区域として指定をしてですね、その建物の改築の際に基準に適合する建物に改築すると400万円の補助金出すとかね。そういうようなこともやっておりますので、100年に1度の考え方は大阪府が決めたということなんですけれども、その中で区域は一応そういうふうになっているけれども、ハード面だけじゃなくて、そのソフト等様々強化していくような対策をとるんだっていう考えが示されれば、そういうことで了解するんですが、そこをまた踏まえていただければと思って申し上げます。

<説明課>

今、委員がおっしゃられましたように、21ページでお示ししている区域設定の考え方につきましては、あくまで区域設定の考え方でして、大阪府が一定のガイドラインを示されていますので、市としてもこれに基づいて検討させていただいたものです。続いて16ページにお示しをさせていただいているんですけども、災害リスクの回避でありますとか、ハード面での災害リスクの低減、また、ソフト面での災害リスクの低減というものについて、現在、危機管理室と入念な検討、協議を重ねておりますので、そこは次回以降にまたお示しができたらなというふうに考えておりますので、よろしくお願いいたします。

<委員1>

より災害リスクを回避できるような対策も含めて示していただけたらと思いますのでよろしくお願いします。

<委員6>

先ほどのご質問でもあった長田周辺のことなんですけど、資料によると各種誘導区域って書いてあるんですけど、この各種というのは居住誘導になるのか都市機能誘導を検討しておられるのかをお示しいただきたい。あと、ここは流通業務地区ということで、

長年、流通業務に特化した地域として、本市のモノづくりのまち、また、中小企業のまちという本市の特徴として、いかにしてモノづくりを推進していくかの中での流通業務地区だと思うんですが、この流通業務に関しては、土地の利用状態としての需要が低減したのでこういう変更を含めた検討をしておられるのか、また、モノづくりというよりは住民誘導を含めた都市機能向上に本市の方向性を変更しようと思っておられるのかをお示しいただきたいなと思います。

<説明課>

誘導に関しましては、都市機能、居住の双方を誘導して参りたいと考えております。委員おっしゃられました通り、この地域はこれまで流通業務を続けてきた地域でございます。ただ、市の中心拠点として長田駅前に関しましてはポテンシャルの高い部分があり、利用状況等を見据えながら検討して参りたい。そして、その可能性を広げていきたいと考えております。

<委員6>

1点目の各種という表現については、居住も含めた機能を誘導していきたいということで、流通業務地区という特殊区域としては、これを外していくという方向でよろしいのでしょうか。また、長田は当然これ分かるんですね、隣の荒本にモノレールが来るとのことだと思うんです。それであれば、高井田の中心、高井田駅も駅前の一部は本市が住工共生を目的として厳しく規制をかけている地域もあると思うんですが、高井田に関してはそのまま、長田に関しては変更していくというその根拠とかですね。例えば工場は置いときたいけども、流通の企業は撤退してもいいというふうなお考えなのかをちょっと聞きたいんですが、ここで実際事業しておられる事業者さんのご意見とかご要望するのは十分聞いておられるというふうに判断してよろしいでしょうか。

<説明課>

もちろん、流通業務地区にいらっしゃる企業様のご意見も聞きながら、先ほど申しました中心拠点の方向性も踏まえながら検討して参りたい。ただ、こちらとしては、そのポテンシャルというものがあるので多様性を持たせたいと考えておりますので、その縛りを外していきたいということで考えております。

<委員6>

今のお答えでしたらこれから聞いていくってことですね。だから、今現在では実際にはこの流通業務で事業を営んでおられる事業者さんに関しての聞き取りはしておられないということよろしいですか。

<説明課>

端的にお答えさせていただきますと、地権者といいますか現在ここで事業を営んでおられる方につきましては、他部署にはなりますけれども勉強会等を開催いたしまして、意見交換をずっと重ねております。長田駅周辺での新たなまちづくりというのは市として新たな中心拠点としてどうあるべきかということを現在検討に入っておりまして、そのことについて何らかの実現の方策を見いだしていきたいと。当然、きっかけとしてはモノレールが来るということで、荒本につきましては商業施設跡地等を活用して新たなまちづくりをしていくと。長田についても一定のポテンシャルを持っておりますので、そのポテンシャルを活かしたまちづくりをやっていきたいというふうに考えておるところです。高井田の件につきましても、現在、他部署になりますけれども、高井田のまちづくり協議会等に参画しながら意見交換を進めておりまして、その熟度に従って、都市計画的に対応して参りたいというふうに考えております。

<委員6>

分かりました。他部署で聞き取りをしておられるということで、当然、本市は中小企業のまち、モノづくりのまちということでずっとやってきたと思うんですね。ですから、やはりここは慎重に、特に高井田に住工共生の条例を作ったときは非常に慎重にやってきたと思うんですね。ここでお仕事されておられる事業者さんがいらっしゃるわけですから、いきなりここに居住を誘導するという話になると、その事業が成立できるのか否かも含めて、きちっと丁寧に聞き取りをした上で、丁寧に執行していただきたいと、これは要望させていただきたいと思います。以上です。

<議長>

大きく土地利用の変更を考えていこうとすると、地元と十分に協議して進めていく必要があると思います。

<委員7>

誘導準備区域にするということは非常にいいお話だと思います。また、いろいろ問題はあるかと思いますが、引き続きご検討いただければと思います。あとそれに関連してですね、市役所の東側がすでに更地になっておりまして、だんだん土地活用が進んでいくなという感じですが、直接は関係ないんですが、その進行状況とか、或いは今後の予定とか最新情報をお聞かせいただけたらと思います。

<説明課>

今の進捗状況でございしますが、12月に大阪府と事業者の定期借地契約が終わります。現在はその後の売却に向けての条件というものを検討しているということで聞いてお

ります。地権者である大阪府がその詳細を詰めているところでございます。

<委員7>

どうもありがとうございました。それに関連して、できるだけ市としてもにぎわいが出るように、大阪府の方にいろいろ提案いただけたらと思いますので、よろしくお願いします。

<議長>

他にご意見がないようでしたら、報告に関しましては、以上で終わりにしたいと思います。

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。