

令和6年度第3回東大阪市都市計画審議会

令和7年2月6日(木)

午後2時00分～午後3時00分

東大阪市役所 18階大会議室

<議長>

それでは、議案第1号「東大阪市用途地域等に関する指定方針の変更について」説明願います。

<事務局>

それでは議案第1号「東大阪市用途地域等に関する指定方針の変更について」ご説明させていただきます。

はじめに、用途地域についてご説明いたします。

用途地域とは、まちづくりのルールの一つで、その地域において建築可能な建物の用途や建蔽率、容積率などを定めたものです。住宅、店舗、工場など建物の適正な配置を誘導することにより、良好な市街地を形成するものです。用途地域が指定されると、建物の用途や大きさなどの制限が定められ、土地利用に応じた環境の確保が図られるようになっています。

本市で最初に用途地域が指定されたのは昭和12年で、その際は市内西側の一部に定められたのみでしたが、昭和40年頃には市内全域が指定されました。そのころは、用途地域の指定は建設省が行っていましたが、昭和43年の新都市計画法以降は、大阪府が用途地域の指定を行ってきました。平成24年4月に、都市計画法が一部改正され、用途地域の都市計画の決定権限が、大阪府から市町村に移譲されました。市で用途地域の指定ができるようになったことから、用途地域及びその他地域地区等をあわせ活用することで、市固有の政策課題の解決におけた総合的な土地利用規制が、市の権限でできるようになりました。制度の適切な運用を図るため、平成26年12月に「東大阪市用途地域等に関する指定方針」を定めました。現在は、この方針に基づき、本市の特性に応じた土地利用の規制・誘導を図るべく用途地域等の指定を行っています。

用途地域等に関する指定方針の主な内容についてです。

まず、基本方針として、「用途地域は、市街地の将来像を踏まえて定める」ものであり、また、指定にあたっては、「地域の実情に応じた土地の利用を図る」ものとするのが記載しています。指定の考え方として、住宅地・商業地・工業地などのそれぞれの地域で、どのような用途地域が

適切であるかの考え方を示しています。見直しの時期としましては、「都市づくりの課題に対応し、都市の健全な発展に資するよう、随時かつ的確な見直しを行う」ものとし、また、都市づくりの基本方針である「都市計画マスタープラン等の変更」に応じて行うなどの内容が書かれております。また、見直しにあたっては、用途地域の継続性に十分に配慮するものとしています。そのほか、用途地域以外の地域地区の考え方として、特別用途地区や高度利用地区、防火・準防火地域の指定の考え方も示しています。

用途地域の指定の考え方についての概要です。

住宅地の用途地域の指定の考えかたとして、住居の環境の保護に適した住居系の用途地域や、住宅と商業施設が併せて立地する際の指定の考え方などを示しています。

商業地では、商業地域・近隣商業地域の指定の考え方、工業地では、工業専用地域・工業地域、準工業地域を指定の考え方について記載しております。

また、幹線道路の沿道では、交通量や騒音の状況により、どの用途地域が適切であるかの考え方を記載しています。

用途地域以外の特別用途地区や防火・準防火地域などの地域地区や地区計画等の指定の考え方も方針に示しています。

平成26年に指定方針を策定した後の経過について、ご説明いたします。

策定した指定方針に基づき、平成27年度に市内全域の用途地域見直しを行いました。その後、国において、平成30年に新たな用途地域である「田園住居地域」が創設されました。

また、大阪府では、平成31年に「用途地域の指定のガイドライン」の改定、令和2年に「都市計画区域マスタープラン」の改定が行われ、令和4年には「大阪のまちづくりグランドデザイン」が策定されました。

一方、本市では、平成31年に「立地適正化計画」を策定、令和2年に「第3次総合計画」を策定し、令和5年に「都市計画マスタープラン（立地適正化計画）」の改定を行っています。これらの各計画と整合を図りつつ、適切な土地利用の方針を定めるために、今回、指定方針の改定を行います。

今回の指定方針改定の主なポイントは3つあります。

一つ目は田園住居地域の創設、二つ目が東大阪市都市計画マスタープランの改定、三つ目が東大阪市立地適正化計画の策定です。

まず一つ目のポイントである、田園住居地域の創設についてです。田園住居地域は、平成30年4月に、住居系用途地域の一つとして用途地域に追加されました。田園住居地域は、低層専用地域で建築可能な建物に加えて、農産物直売所や農家レストランなどの農業用施設が建築可能です。これを反映するため、議案書右下P.9の一番下に、田園住居地域の指定についての

考え方を追加いたしました。

二つ目のポイントである、都市計画マスタープランの改定についてです。『東大阪市第3次総合計画』で掲げる本市の将来都市像「つくる・つながる・ひびきあうー感動創造都市 東大阪ー」を都市計画の分野で実現するために都市づくりの基本目標とし、令和5年3月に都市計画マスタープランの改定を行いました。今回、右下P.6～7の「基本となる計画等における土地利用の方向」において、都市計画マスタープランの改定内容を反映いたしました。

三つ目のポイントである、立地適正化計画についてです。立地適正化計画は、人口の急激な減少と高齢化を見据え、全ての世代で快適な生活環境を提供しつつ、持続可能な都市経営とするため、医療・福祉、商業と交通を含めて都市全体の構造を見直し、コンパクトシティーに向けた、まちづくりの取組を進める計画です。今回、右下P.8に、誘導施策・方針等の内容を反映いたしました。

これら都市計画マスタープラン（立地適正化計画）で描く、東大阪市の将来像の実現に向けて、適正かつ合理的な土地利用を誘導するため、用途地域の指定方針の改定を行い、方針に基づき用途地域を指定してまいります。

最後に、指定方針改定のスケジュールについてです。

11月1日から12月2日までの1か月間、パブリックコメントを実施いたしましたが、意見はありませんでした。本日の審議会で議を経たのち、3月中の指定方針の改定・公表に向けて、手続きを進めてまいります。

また、次年度に予定しております市内全域の用途地域の見直しについてですが、変更対象地の検討を行った後、地元説明会、公聴会を開催し、来年秋ごろの都市計画審議会で付議させていただき、周知期間の後、施行を予定しております。

以上で、議案第1号「東大阪市用途地域等に関する指定方針の変更について」の説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

<議長>

説明ありがとうございました。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、ご意見ご質問ございませんでしょうか。

<委員1>

田園住居地域というのは新しく創設されたものですが、イメージとしては農地がたくさんあるというイメージのところだと思います。東大阪市の場合は市街化調整区域に農地が広がっていると思いますが、そこの兼ね合いといいますか、具体的なイメージとして田園住居地域はどのあたり

がターゲットになるのか、今の段階でお考えがあれば教えていただければと思います。

<事務局>

田園住居地域につきましては、説明させていただいた通り、低層住宅と農地が混在しているエリアについて、農地を保全するために指定していくところとなります。

本市におきましては、委員がおっしゃった通り、池島地区が市街化調整区域となっており、大規模な農地が広がっております。

一方、低層住宅地につきましては、東側の山手において第一種低層住居専用地域となっており、低層な住宅地が広がっています。また、本市の都市農地においては生産緑地の指定を進めておりますが、比較的小規模な農地が非常に多く、農地が点在している都市構造になっております。

仮に池島地区が市街化調整区域ではなく第一種低層住居専用地域であるとすれば、おそらく田園住居地域にイメージが近いような区域となると考えますが、現在は市街化調整区域であり、住宅地が広がっている状況ではありません。

一方、低層住宅が広がっている第一種低層住居専用地域につきましては、小規模な農地が点在している状況であり、現状として田園住居地域を指定しなければならないというような課題を抱えてはおりません。

今後の土地利用の変化により、検討を要する可能性はございますが、現在のところは指定を想定しておりません。

<委員2>

立地適正化計画における各誘導区域について土地利用を誘導するという考え方と、用途地域を指定し、同時に容積率等が決まっていくという考え方がありますが、誘導する区域への誘導規模と、各用途地域の指定で考えている容積率等で、受けとめられる規模とその各指定との整合について、今の段階で考慮されているのか、また、この選択肢の中で、十分に受け入れが可能な形で想定されているか、或いは、用途地域等の変更等により、この誘導をスムーズに進めていくことが今後想定されているのか、この辺りについて確認をさせてください。

<事務局>

まず、図示しております赤色のエリアが都市機能誘導区域でございまして、商業や行政機能を集約し、駅前拠点としてにぎわいを創設していくエリアとなっております。その周辺に、黄色で示しております居住誘導区域として、住宅地として誘導していくエリアとなっております。

また、水色の部分については、モノづくり推進区域として、操業環境を維持してモノづくりを推進していくエリアとなっております。

立地適正化計画において、各種誘導区域にそれぞれの施設を優先していくという考えが第一でございます。これに合わせて、用途地域の指定を行い、委員がおっしゃる通り、適切な容積率及び建ぺい率であるのか、また、適切な用途であるのかについて検討していきます。

一方で、容積率が現状で問題ないか、また、区域を拡大するのかということは、都市のインフラの整備とも密に関わってくるところではございますので、都市機能誘導区域を中心に、インフラ整備についても進めていかなければなりません。

よって、現状といたしまして、都市機能として誘導していくエリアを定めておりますので、その受け皿として適切な容積率等を検討し、インフラ整備とともに適正な容積率の設定を進めていくべきであると考えております。

<委員3>

2点ほどお聞きします。都市機能誘導区域に指定された場合、もし指定される前から住んでいた場合、地価が上がり、固定資産税も上がると思われそうですが、そのときの対応が1つ懸念されます。もう1点は、大阪市でタワーマンションがある区域に家を建てて、人口減少により小学校が廃校になる等した場合、今後タワーマンションが建てられた際に、小学校が不足するということが危惧されます。都市機能を集中させるということで、そういった問題が出てこないのか気になります。

<事務局>

まず1つ目の都市機能誘導区域やその周辺エリアにおける地価の状況についてです。立地適正化計画の誘導区域は、平成31年に指定しております。そこから6年ほど経過していますが、指定する当時も地価の影響については懸念されておりました。

ただ、不動産関係へのヒアリングや、全国的な地価の状況を見ておりますと、誘導という形で緩やかに進めていくものであるため、都市機能誘導区域やその周辺の居住誘導区域において、地価が大きく変動している状況はないと考えております。

一方で、タワーマンションに関しましても、タワーマンションが乱立するといった状況になれば、学校が不足するという問題も懸念されますが、今現状の人口が減少している中で、区域の指定によって急激に変化が見られるような条件ではないと考えております。都市計画とは、長期的に誘導、変化を起こしていくものであるため、引き続き地価の状況、及び人口の状況などは見据えながら、考え方を転換しなければならない時期が来た際は、都市の状況を踏まえて検討していく必要があると考えております。

<委員4>

先ほど委員がおっしゃった田園住居地域の創設について、東大阪市においては、市街化調整区域を田園住居地域とすることが考えられるというご意見でした。それを今まだ考えておられないということですが、今現在、立地適正化計画、都市計画マスタープラン等ありますが、東大阪市として、どのようにして農地を守っていくのか、そういった考えについてお聞かせいただけますか。

<事務局>

農地・農業を保全していくということに関しては、その役割として農政部局がございますので、こちらの方で、こういった考え方であるかが大前提ではありますが、その中で農地を保全していかなければならないことに対して、都市計画でできるところでありますのが、生産緑地制度を活用しながら、できるだけ都市農地を保全していくことであり、生産緑地の指定の下限面積を下げ、また、特定生産緑地の指定を始める等により、本市における都市農地の保全を進めております。

<委員4>

それは今までの話で、これからの策についてはありますか。田園住居地域等による変化の中で、生産緑地は緑地であるという観点で、緑地を残すという目的から、東大阪市として農地を保全する、そのような施策等は考えていますか。

<事務局>

都市計画としてできることは、生産緑地の関係になります。その生産緑地の枠の外で、プラスアルファというところであれば、農政部局で相続問題や、農地の維持が難しいという状況の中で、マッチング制度等を進めておりますが、都市計画では、用途地域の指定の中で農地に関する対策というところは、現在は特にございません。

<委員5>

農地保全に関して、農地の集約化の話は、現在具体的に農業委員会において議論しております。難しい話ですが、農業委員としては農地に対して、農業者が主体となって管理しなければならないとして、客観性や公平性をもって判断しなければなりません、費用の問題もあります。そのことについて、今話し合っており、具体的な話は、池島でもありまして、このようにやっていこうという方針まで出しましたが、実現していません。

実際うまくできているのが横小路であります。そこは大体まとまり、具体案として農政課の方に

出してもらい、話は今進んでいると思います。

<議長>

ここでいう用途地域というものは、主に隣同士の土地において、不適切な利用がされないよう、それぞれの敷地に対して考えるものであり、個々の敷地の使い方に主眼を置いています。けれども、そういうところにどう指定するかについては決めなければならないため、用途地域という制度で地域の指定をしていく。

一方で立地適正化計画は都市全体を望むべき方向として、もっと集中的にこういう形に変えなければならないということで、全体を見て、ここはこうしていくというものですので、その考え方で違う部分があります。

ただし、その指定とは、質の問題を言っているため、量の問題をどうコントロールするのかという話はなかなか難しい話であり、そういう状況が起こったときにまた考えていこうという話になってくるため、そこが少しわかりにくいところかなと思います。

ご意見がないようでしたらお諮りしたいと思いますよろしくお願いします。

議案第1号「東大阪市用途地域等に関する指定方針の変更について」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>

ありがとうございます。

ご異議なしと認め、議案第1号「東大阪市用途地域等に関する指定方針の変更について」の件につきましては、原案に異議ないものといたします。

議案に関しては以上でございますが、続きまして、報告案件といたしまして、報告第1号「容積率緩和制度を活用した魅力ある拠点形成ガイドラインの策定について」の説明をお願いします。

<事務局>

報告第1号「容積率緩和制度を活用した魅力ある拠点形成ガイドラインの策定について」をご説明させていただきます。

ガイドラインの策定の趣旨について説明いたします。

東大阪市では平成31年3月に立地適正化計画を策定し、都市構造において拠点となる駅周辺の区域を都市機能誘導区域に設定し、都市機能の集約や利便性を活かした拠点形成を図ってきました。本市の最近の状況としまして、モノレール南進により南北の移動手段が確保されることとなり、さらなる利便性の向上が見込まれています。

一方、本市の課題として、人口減少・少子高齢化問題に起因して、鉄道利用者数の減少や、駅前商店街の店舗数の減少が生じており、鉄道駅周辺のにぎわい減少による地域拠点としての求心力の低下、都市の魅力低下という点があります。課題解消に向けて、にぎわいのある魅力的な都市空間を形成し、都市の魅力増大を図る必要があります。

そこで、都市構造の拠点となる鉄道駅周辺へ各種機能を集約することによって、より利便性の高いまちの実現を図ります。それとともに、市内の主要な鉄道駅周辺を中心に、来訪者拡大を目的とした高次の都市機能や地域を支える都市機能を集約することによって、人の流れに変化を引き起こすことを目指します。

本市では、「東大阪市立地適正化計画」に基づき、コンパクト+ネットワークの取組を推進しています。そのための施策の1つとして、都市機能誘導区域において、公共貢献を伴う都市開発を行う場合に、容積率を加算します。このガイドラインは、新たな制限を定めるものではなく、今ある制度をより使ってもらえるように整理して周知するものです。ガイドラインがない現在は、「何をすれば、どのようなボーナスが受けられるのか」「市がどういった公共貢献を求めているのか」、事業者は分からない状況です。制限の緩和を受けなければ、市と細かく相談し、調整していく必要があるため、「構想段階で計画に反映しにくい」「積極的に制度が利用しにくい」という点が懸念されます。

そこで、事前に基準を示すことで、事業者が計画段階から積極的に制度の活用を検討できるよう、ガイドラインを作成することといたしました。

また、積極的にまちづくりに取り組む、よりよい提案に対しては、ガイドラインに示す基準に加えて評価を行いたいと考えています。このガイドラインによって、民間事業者による開発意欲の向上と、自発的な公共貢献を誘導し、にぎわいのある魅力的な拠点形成を目指します。

容積率について、ご説明いたします。

容積率とは、建物の延べ床面積の敷地面積に対する割合をパーセントで表したものです。その土地に、どれぐらいの大きさの建物を建てることができるのかがわかる指標となり、用途地域ごとに容積率が定められています。容積率が大きくなるほど、床面積が増え、都市機能をより集約した建物を建てるができます。

ガイドラインの対象とする制度についてです。

対象制度は高度利用型地区計画といたします。高度利用型地区計画とは、周辺環境に配慮したうえで、高層の建物を建てられるようにすることで、土地の高度利用と都市機能の更新を図ることができる手法です。小規模な建物の抑制や、敷地内に空地を確保する代わりに、容積率などを緩和することができます。

高度利用型地区計画の特徴としまして、3点ございます。1点目は、地域の最小単位である

「地区」ごとに、道路や公園などの地区施設、建築物、土地利用に関する事項を計画できること。2点目は、地区計画の案の作成にあたっては、権利者である住民や開発事業者の意見を求めること。3点目は、地区の実情に合わせて、民間事業者や住民が主体となり、地区計画で定めたい内容を選べるのが特徴としてあげられます。拠点となる各駅前における機能の集約とともに、その合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることができる手法として、本ガイドラインにおける対象制度は高度利用型地区計画とします。

高度利用型地区計画で定めるべき制限についてです

黒丸が必ず制限を定める項目で、容積率の最低限度や建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度などです。白丸は定めることができる項目ですので、必ず定めなくてはならないものではなく、適宜、計画に合わせて制限します。

ガイドラインの対象となる区域についてです。

適切な都市機能増進施設の立地を必要な区域に誘導することを目的とすることから、東大阪市都市計画マスタープラン（立地適正化計画）に定める都市機能誘導区域内を対象とします。

また、原則として、拠点形成の推進という観点から一定規模以上の土地が必要であると想定されるため、0.5ヘクタール以上の街区単位の土地を対象とし、形状はできる限り整形なものとします。

容積率のボーナスについては、東大阪市都市計画マスタープラン（立地適正化計画）に即し、都市機能誘導施設の立地誘導や市街地環境の改善等に資する取組を評価します。歩行空間の確保や広場の設置、緑化施設の整備など、取組に応じて容積率のボーナスを受けることができ、表の右側に記載されているパーセントを、定められている容積率に加算することができます。特に、周辺環境への配慮を求めることから、「1-1.歩行空間の整備」と「1-2.広場等の空地の確保」は、どちらか一つを必須としております。

また、表に示す容積率の数値はあくまで目安であり、事業者の積極的な取組に対しては、更に容積率の加算をいたします。

スライドの図は、複数の取組の例です。

オープンスペースの整備として、歩行空間や広場、緑地を設けた場合、最大で125%容積率を加算することができます。定められた容積率が300%の地域でしたら、容積率を425%にすることができます。

また、こちらのスライドの図は、都市機能誘導施設を設置した例です。

民間事業者ができる都市機能誘導施設としては店舗面積1000㎡をこえる商業施設となりますが、その店舗と歩行空間を整備した場合、最大150%容積率を加算できます。定められた容積率が300%の地域でしたら、容積率を450%にすることができます。

このように、事業者の計画によって、容積率をそれほど加算しなくていい場合は1つだけの取組でも構いませんし、複数の取組を行ってたくさん容積率をアップすることもできます。

手続きの流れです。

地区計画を定めることになりますので、事業者からの「地区計画に関する申出」を受け、地区計画の指定の手続きを経まして、都市計画審議会に付議いたします。都市計画審議会の議を経まして、地区計画が指定されます。

また、地区計画の指定後、着工する前には、地区計画の届出や容積率の認定申請を市に提出してもらい、工事完了後にも、定期的に維持管理報告を提出してもらうことで、事業者が提案した取組を、きちんと守ってもらうよう考えています。

最後に今後のスケジュールについて説明いたします。

本日の審議会でご意見を伺った後、3月中の作成・公表に向け、手続きを進めていきます。

また、本ガイドラインについては、ウェブサイト、窓口での周知とともに、関係団体へも積極的に周知していきたいと考えております。

以上で、報告第1号「容積率緩和制度を活用した魅力ある拠点形成ガイドラインの策定について」の報告を終わります。

<議長>

報告ありがとうございました。

本案件は議案ではありませんので、ご審議いただくものではありませんが、ご意見、ご質問いただきたいと思います。

いかがでしょうか。

<委員6>

1点教えていただきたいと思います。容積率緩和の基準が評価項目ということで、1から6、列挙されていると思います。そのうち、6番目のその他というところで、この1から5以外の取り組みについては市長が評価できる取り組みとして判断した場合、となっております。その上で、この手続きの流れのところで、もしこの市長の判断が申出内容審査の段階であった場合は、地区計画に関する申し出をする段階のところで、地域との協議等を事業者等が進められると思いますので、そうになると、いろいろ労力もあった後、審査された結果、評価される取り組みではないとなった場合、緩和容積率というのが見込めないということもあり得るのかなと思います。この市長の判断、事前相談、地区計画申出審査はどういったタイミングになってくるのか教えていただけますか。

<事務局>

まず、評価項目の6番、その他の取り組みというところで書かせていただいておりますのは、1から5までが具体的には表記させていただいており、現段階で、こういった取り組みを求めているということをオープンにしております。

ただ、取り組みとしてここだけに限った話ではなく、現在私共が想定しているより良い提案が事業者から出てくる可能性もあるため、その他として項目を残させていただいております。

フローの中で、まずは事前相談の段階で、事業者の方から提案があり、それについてどのように評価されるのか、また、目安を踏まえて、提案に対してどのくらい緩和できる取り組みであるのかにつきまして、事前相談の段階である程度事業者と協議し、その後、こういった計画を進めるということで申し出をいただきますが、申し出をいただいた段階で、庁内の検討委員会等を開催させていただき、計画の案について、市として評価をさせていただきます。

その計画で進めるとなった段階で、地元と調整していただき、その後都市計画審議会に諮っていただくといった流れになると考えております。

まずは、その事前相談の段階で、ある程度都市計画室として評価できるのかというところを一定判断させていただいた後に、次のステップに進んでいくものと考えております。

<委員1>

面積が0.5ヘクタール、5000㎡、ということですが、なかなかまとまった土地というのは、非常に探すのが難しいという状況だとは思います。この0.5ヘクタールにされた経緯を教えていただけたらと思います。

<事務局>

このガイドライン自体が、地区計画の提案を求めることになり、地区計画の提案は、都市計画提案制度の中で0.5ヘクタール以上の敷地においてというところで位置付けられておりますので、その規模を示させていただいております。

なかなかそのような土地はないのではないかという話は確かにありますが、各建物の個別敷地ではなく、ある一定の街区としてまちづくり、地区づくりを進めていただきたいといったところが大前提にございますので、道路等で区画形成された、一団の土地で進めたいといった思いもございまして、0.5ヘクタールに決めさせていただいております。

<委員2>

1点コメント、1点質問でございます。コメントは、モノレールの延伸は確かに東大阪市にとってチ

チャンスではありますが、一方で、モノレール沿線の極めて厳しい商業立地の競争下に巻き込まれてしまうという側面もあり、ご存じのように、モノレール沿線の商業開発地は信じられないほど大きな商業施設が多く建っている状態でございます。

例えば、吹田あたりの山田とか北千里あたりは、EXPOCITYの誘致等により苦戦している状況です。今大変な状況で、特に千里中央は、阪急が開発を図ろうと計画されておりますが、非常に緊迫した中で、競争がなされております。

したがいまして、今回のように、東大阪市さんの容積率について、様々な計画がされることで、魅力ある商業開発等が進められていくことを誘導するというのは、一つの見識として理解しております。

ただ、制度を作っても、或いは民間開発を考えておられる人たちにわかりやすい制度という形でお示ししても、そこから先が大事でございますので、ぜひこれが有効に機能するようにご尽力いただければと思います。

もう1つは質問でございまして、このルールを適切に使うとかなり高いボーナス、容積率となるわけですが、よく忘れがちなのは、容積率の役割は高さを制限する等、色々なルールがありますが、もう1つ重要な観点は、その周辺で用意されている社会基盤の容量以上に活性化しないように制限しているという部分がございます。もっとストレートに申し上げると、これだけのボーナスをしたときに、例えば下水道の容量を超えないか、上水道の容量を超えないか、それから民間ですので、ガスや電気は大阪ガスさんや関西電力さんにお任せすればいいかもしれませんが、そういったところがございます。

そのため、実際に地区計画としてご提案があったときには、市と協議をしながら進めていくものと思いますが、このような社会基盤の整備が追加で必要となるほどに、容積率がボーナスとしてつくということになると、そのコスト負担はどなたがされるのか、何もしなければ、この地域の開発のために、例えば上下水道の料金、もし転化されてしまうというって、それはどの負担構造が望ましいのかという議論になってしまいますので、そのあたりの調整についてどういうお考えをお持ちかということをお伺いしたいと思います。

<事務局>

委員のおっしゃる通り、やみくもに容積率を与えてしまうと、インフラ等への過度な負担がかかるということは想定しております。

ただ、現在考えておりますエリアが、スライドに示しておりますとおり、都市機能誘導区域内に限定して考えておりまして、このエリアは、交通結節点を主として都市拠点として位置付けしている、比較的社会的基盤の整備が進んでいるエリアとなっております。

このエリアについては基本的に基盤整備が必要な状況ではありませんが、そこから離れたエリアで高容積の建物が建つといったところは防いでいくべきでございます。容積率は必ずしも上げればいいものでもなく、都市の状況等を見据えながら、適切に判断をしていかなければならないと考えております。

一方で、都市機能誘導区域においては、人を集積して、また土地の多様化や効率化を図っていきたい、にぎわいを創出していきたいエリアとしており、社会基盤についてはある程度整っていますので、このガイドラインとしての考えを事業者に伝え、協議しながらこの取り組みを進めていきたいと考えております。

<議長>

委員さんご指摘のとおり、建物を大規模にしていく際に、それを支える道路や下水道等のインフラについては、それに対応して賄っていけるかどうかというのは非常に重要な視点でして、これからどう対応するかを検討していった手段を講じていくようなことを考えていかなければならない段階にくると思いますが、東大阪ではまだまだ先の話かなと思います。

他にご意見いかがでしょうか。

それではないようでしたら報告はこれで終了させていただきたいと思います。

以上をもちまして本日の日程を終了いたします。