

令和 7 年度第 2 回 東大阪市都市計画審議会

令和 7 年 11 月 6 日（木）

午後 4 時 00 分～午後 5 時 10 分

東大阪市役所 18 階大会議室

< 議長 >

本日は議案が 4 件ありますが、議案第 2 号から第 4 号につきましては、いずれも議案第 1 号「東部大阪都市計画用途地域の変更について」に関連した内容であるため、議案ごとではなく、まとめて審議させていただきます。それでは、説明を求めます。

< 事務局 >

それでは、「議案第 1 号 東部大阪都市計画用途地域の変更」、「議案第 2 号 東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更」「議案第 3 号 東大阪市立地適正化計画の変更」「議案第 4 号 前面道路幅員による容積率制限の低減数値を 10 分の 6 とする区域の指定」について説明いたします。

こちら、本日の次第となります。本日の議案は、用途地域変更に関連しておこなうことから「議案第 1 号 東部大阪都市計画用途地域の変更」の説明を行いつつ、変更する区域において関連するそれぞれの議案について説明いたします。まず初めに、用途地域について説明いたします。次に、用途地域変更の経緯について説明いたします。次に、用途地域変更の区域及び関連して変更するそれぞれの議案について説明いたします。最後に、都市計画の手続きについて説明いたします。

それでは、用途地域について説明いたします。用途地域とは、市街地の住居系、商業系、工業系などの用途を適正に配置して、機能的な都市活動を確保することを目的に、大枠としての土地利用規制を定めるもので、建築物の用途や建築物の形態制限となる容積率、建蔽率、高さなど、建物を建てる際のルールを定め、秩序あるまちづくりを目指すものです。

用途地域の種類は大きく分けて住居系用途地域、商業系用途地域、工業系用途地域に分けられます。その中で 13 種類の用途地域に細分化され、東大阪市では第二種低層住居専用地域、田園住居地域を除く 11 種類を指定しております。

こちらは用途地域内の建築物の用途制限になります。用途地域毎に建てることのできる建築物の用途制限が存在し、さまざまな用途の建物が混在しないよう定められて

います。

こちらは用途地域の形態制限の建蔽率と容積率になります。建蔽率とは敷地面積に対する建築面積の割合です。容積率とは敷地面積に対する延べ床面積の割合です。

容積率と建蔽率の具体的な数値については用途地域ごとに建築基準法において定められており、この数値の中から都市計画において決定をしております。東大阪市では地域の実情に合わせ赤枠で囲っている数値を指定しております。以上が用途地域の説明になります。

続いて、用途地域変更の経緯について説明いたします。本市では前回、平成27年度に用途地域の見直しを行いました。そこから10年が経過し、この10年の間で「大阪のまちづくりグランドデザイン」、「東部大阪区域マスタープラン」、「東大阪市第3次総合計画」、「東大阪市都市計画マスタープラン」などの計画が策定され、新しいまちづくりの方向性が示されました。今回の用途地域の変更は、用途地域が土地利用規制の根幹であることから今までの継続性に配慮しつつ、新たな目指すべきまちづくりに対応するとともに、都市計画道路等の基盤施設の整備進捗による土地利用の変化に対応するために実施するものです。

用途地域を変更するにあたり、昨年11月に「用途地域等に関する指定方針」のパブリックコメントを実施し、令和7年2月の本審議会に諮問を行い、その後、令和7年4月に「用途地域等に関する指定方針」を策定しております。以上が用途地域変更の経緯となります。

続いて、用途地域変更の区域について説明いたします。今回、変更を行う区域の一覧になります。それぞれの箇所について説明を行います。

まず、赤色で示しています大阪中央環状線沿道地区について説明を行います。この説明の中で「議案第2号 東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更」と「議案第3号 立地適正化計画の変更」について説明を行います。当該地区は令和2年より大阪モノレール南伸事業の事業認可を取得し、令和15年の開業を目指し事業中の地区です。地区選定の背景としては大阪モノレール南伸事業において、新駅設置に伴い、新駅周辺や大阪中央環状線沿道において利便性が向上することから商業施設や業務施設等の集積を図る地区として選定を行いました。変更箇所は赤枠で囲われている大阪中央環状線から東側50メートルの範囲内と瓜生堂駅前交通広場の周辺で現在、準住居地域、準工業地域、第一種住居地域に指定している箇所です。今回の変更では土地の高度利用を促し、商業施設や業務施設等の集積を図るため、近隣商業地域に指定を行い、建蔽率を80%に容積率を400%に指定します。用途の変更により、床面積が3,000㎡

や10,000㎡を超える大規模商業施設が建築可能となる。他、建蔽率、容積率の変更に
より、より多くの床面積の建築が可能となります。また、用途地域変更に伴い、防火・
準防火地域の変更と立地適正化計画の変更を行います。

それでは、「議案第2号 東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更」につい
て説明いたします。防火・準防火地域とは市街地における火災の危険を防除するた
めに都市計画で定める地域です。大地震後の放任火災を想定し、市街地における火災の
防止や火災が発生した場合の延焼遮断を図る地域に防火地域を指定します。防火地域
に指定されると小規模な建築物を除くすべての建築物を耐火建築物にすることが義務
付けされます。準防火地域は、大地震後の放任火災で市街地火災が発生した際に、広
域避難に支障を及ぼすことがないように、延焼速度を抑制するため、建築物の規模に応
じて主要構造部が制限されます。本市における防火・準防火地域の指定方針としては
容積率を400%以上に指定する地域に防火地域の指定を建蔽率60%以上に指定する
地域で、延焼による火災の危険性から住民の安全を確保する必要がある地域に準防火
地域の指定をしています。本市では、住宅の立地が制限されている工業専用地域と
条例により建蔽率が40%に規制されている山手町・東豊浦町・出雲井町を除く市街化
区域において防火地域または準防火地域を定めております。

区域は現在、準防火地域に指定しておりますが、用途地域の変更後、容積率を400%
に指定することから防火地域への指定を行います。変更後は建築基準法により3階以
上の建築物を建築する場合、または100㎡を超える建築物を建築する場合において耐
火建築物にする必要があります。以上が「議案第2号 東部大阪都市計画防火地域及び
準防火地域の変更」の説明となります。

続きまして、「議案第3号 東大阪市立地適正化計画の変更」について説明いたしま
す。立地適正化計画とは人口減少等の社会情勢の変化に対応し、都市機能を誘導する
ことにより効率的なサービスの提供を図る都市機能誘導区域と人口減少の中にあつて
も人口密度を維持することにより生活サービスやコミュニティが確保されるようにす
る居住誘導区域を定め、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方でまちづ
くりを促進するための計画です。本市においては、利便性の高い都市構造であること
から、原則的には市域全域を居住誘導区域に指定しています。但し、住宅の立地が制
限されている市街化調整区域や工業専用地域等、新たな住工混在発生を抑制ためにモ
ノづくり推進地域、住民の生命に危険が生ずる恐れがある土砂災害警戒区域や家屋倒
壊等氾濫想定区域等は除外しています。都市機能誘導区域には居住誘導区域のうち、
鉄道駅から徒歩圏内の商業・業務等が集積する地域、都市機能が充実している区域、

公共交通による利便性が高い区域、都市の拠点となるべき区域を指定しています。

現在、本市立地適正化計画において準工業地域は住工混在発生を抑制するために居住誘導区域外としておりますが、近隣商業地域に変更することから当該区域を居住誘導区域内に変更を行います。以上が「議案第3号 東大阪市立地適正化計画の変更」の説明になります。

「議案第1号 東部大阪都市計画用途地域の変更」の説明に戻ります。続いて、流通業務団地地区について説明を行います。当該地区は、昭和42年4月に大阪府により物流関連施設を都市郊外部に集約し、都市の物流機能の向上と都市内道路交通の円滑化を図るため、東大阪流通業務団地の都市計画決定がされました。団地内は、原則として、流通業務施設および流通業務に関連する施設のみが建築できる建築制限があります。地区選定の背景は近年の物流の小口・多頻度化の急速な進行により物流施設の新築・建替えが急増しており、市内各地において大型物流施設が点在しております。本市は都心部へのアクセスが良好なことから物流業務施設用地としての需要が高まっていることに加えて、本来物流機能を集約するべく指定されている流通業務地区での稼働容量を需要が上回っていることも一因と考えられます。今後も流通業務地区外で大規模物流施設が増加し続けると、周辺道路の交通量が増加し、新たな渋滞発生の要因となります。このことから物流機能の集約・強化を行い創造力・活力みなぎる生産の場の形成を図る地区として選定しております。変更地区は現在、準工業地域に指定されている流通業務団地です。今回の変更では流通施設を集約し、輸送効率を高めた流通機能の向上を図るため容積率を200%から300%に変更いたします。

続いて、大阪都心部周辺地区の説明を行います。この説明の中で「議案第4号 前面道路幅員による容積率制限の低減数値を10分の6とする区域の指定」について説明いたします。地区選定の背景は、本市は大阪市に近い西側から市街地が形成されたことから都心部周辺に老朽化住宅が多く存在しております。また、狭隘道路、狭小敷地も多く存在していることから現状の敷地条件では建替えが不可能な場合があることから、市街地の更新が進みにくく、防災上の課題が挙げられます。変更箇所は大阪中央環状線より西側の第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域に指定している箇所です。今回の変更では、市街地の更新を促し、災害に強いまちづくりを進めるために、各用途地域で指定している建蔽率60%を80%へ変更いたします。また、建蔽率の緩和と同時に東大阪市建築基準法施行条例改正による防火規制の強化と前面道路幅員による容積率制限の低減数値を10分の6とする区域の指定を行います。

条例改正は、都市計画の案件ではございませんが、用途地域の変更に合わせ都市の

防災性向上を図るために進めていく施策のため説明いたします。現在、建築基準法では2階建てかつ500㎡以下の建築物を建築する際には防火構造とする必要がありますが準耐火構造は必要ありません。条例改正により防火規制が強化されるため、用途地域を変更する区域において、建蔽率60%を超えて建築物を建築する場合は準耐火建築物にする必要があります。今まで通り建蔽率60%以下で建築物を建築する場合は現在の防火構造の建築物が適用されます。本条例改正案は近々、市議会へ上程させていただき、用途地域変更と合わせて施行を行う予定です。

「議案第4号 前面道路幅員による容積率制限の低減数値を10分の6とする区域の指定」について説明いたします。容積率は建築基準法により、都市計画で定める容積率か前面道路幅員に各号で定める数値を乗じた値のいずれか低い値の容積率以下にする必要があります。算出式は住居系の用途地域であれば通常、前面道路幅員に10分の4を乗じた値となりますが、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては10分の6とすることが出来ます。東大阪市の都市計画では住居系用途地域の場合、多くの場所において容積率200%と指定しておりますが、前面道路が4メートルの場合、係数が10分の4のため、容積率160%以下の建築物しか建築できません。係数を10分の6に指定した区域では算出した容積率が240%となることから指定容積率である200%まで建築することが可能となります。用途地域変更にて建蔽率の緩和を行う区域において狭小敷地の建替えや狭隘道路に面する敷地の建替えを促進するため低減数値を10分の6に指定します。以上が「議案第4号 前面道路幅員による容積率制限の低減数値を10分の6とする区域の指定」の説明になります。

続いて、現在、都市計画事業を行っている大阪瓢箪山線の東部地区について説明します。当該地区は平成29年度に事業認可を取得しており、都市計画道路大阪瓢箪山線として事業中の地区です。地区選定の背景としては事業完了後、大阪瓢箪山線は大阪内環状線、大阪中央環状線、大阪外環状線に接続する市内の重要な幹線道路になることから多くの交通量が見込まれます。幹線道路の沿道で、商業その他の業務を主体とする沿道サービスの立地を図る地区として選定しております。変更箇所は近鉄奈良線より南側の第一種住居地域に指定されている花園東町二丁目、新池島町四丁目、新池島町一丁目の一部と若草町の大阪瓢箪山線から25メートルの区間です。今回の変更では利便性が向上する地区において幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地区として用途地域を第一種住居地域から近隣商業地域へ変更を行い、容積率300%、建蔽率80%の指定を行います。

続いて、用途地域の見直しに合わせて行う用途地域の軽易な変更について説明いた

します。河川工事や開発工事等により、用途地域の境界線としていた界線根拠の位置が不明確になったことから4カ所において用途地域の変更を行います。上位計画等の新しいまちづくりの方向性が示されたことによる変更ではないため、区域内において影響がない範囲内での変更を行います。また、左下の商業地域から近隣商業地域へ変更する箇所において、指定容積率が400%から300%になることから、防火地域から準防火地域への変更を行います。以上が用途地域変更の区域の説明となります。

最後に都市計画手続きについて説明いたします。用途地域変更の素案に関する説明会を7月10日木曜日と7月13日日曜日の計2回開催しました。市政だよりと市ウェブサイトによる広報を行い、それぞれ5名、2名の計7名の方に参加いただきました。なお、説明会参加者からは、都市計画の内容に対するご意見はございませんでした。その後、8月7日木曜日に予定していた都市計画公聴会は、期間内に公述申出が無かったため、中止となりました。大阪府知事との協議は、8月8日に原案について異議なしとの回答をいただいております。都市計画案の縦覧は9月2日から16日までの2週間行いましたが、意見書の提出はありませんでした。本日の審議会での議を経たのち、周知期間を設け令和8年4月1日に都市計画変更告示を予定しております。

説明は以上となります。ご審議のほどよろしく願いいたします。

<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>

4号議案の前面道路幅員の容積率制限の低減数値を10分の6とする区域の指定についてのご説明では、本市は西地区の方から市街地が形成されていった経緯があって狭小住宅や道路幅員の狭い地域があるということで、建替え促進を行うために緩和するという趣旨だったかと思いますが、もちろんそれに対して何ら異議を申し上げるつもりもないのですが、本市の市街地形成について、近鉄奈良線だけとれば若江岩田駅からその次の瓢箪山駅で市街化が進んだような時代もあって、市街地の形成はそのまま西地区からだけ始まったのではないのではという印象を持っております。なので、中央環状線より西側のいわゆる西地区だけを対象としているのですが、その背景から中地区や東地区といったところにも反映させるというお考えはなかったのでしょうか。

<事務局>

本市におきましては西側から市街地が形成されていきましたが、まず西地区にまちができて、そこから中地区ができてということではなくて、委員おっしゃられるように鉄道沿線にまちが広がってきたというところもございます。ですので、西側だけに都市化が特化したというところではありませんが、現状におきまして、住宅の旧耐震基準、昭和56年以前の建築物の割合でありますとか、また市内における空き家の件数割合といったものも西側の方が多くなっているといったところで、現状、大阪市と接している、また100メートルを超える幹線道路である大阪中央環状線で都市構造が一定区切られているといったところで、中央環状線より西側の区域における用途地域の変更、またそれに伴う前面道路幅員に対する低減数値の変更となっております。今回変更させていただこうと挙げておりますのがその西側の区域となっておりますが、いきなり市域全域に広げてということではなくて、まずは大阪のまちづくりグランドデザインでも示されている大阪市と接している都市居住を推進するエリアである西側の方から進めさせていただいて、まちづくりとして防災性の向上や建替促進に寄与する効果を見定めながら、この先、中地域、東地域へも広げるのかどうか検証したうえで展開していきたいと考えております。現状のこのエリアで終わりというところではなく、効果を適切に見定めながら、今後検討を進めて参りたいと考えております。

<委員2>

2号案件に関して質問と確認が一つずつあります。あと4号案件に関してもありますが、まずは2号案件についてお願いします。これまで準防火地域だったものを防火地域にするということで、建築物を耐火建築物とすることを義務づけるのですよね。耐火構造物については建築コストも高うございますし、設計などについてもそれなりにコストが掛かるわけですが、これは建築を行う民間企業にすべて負担をしてもらうというスタイルなのか、東大阪市として施策を促進するために支援を行うご用意があるのかお伺いしたいのが1点目です。

2点目は地域防災計画との関連です。避難ルートであるとか広域避難の指定というのは防災計画の中でされておられるのだと思います。準防火地域から防火地域に変えることによって規制がより厳しくなるので、多分、地域防災計画の避難計画等をなにか見直すということは必要ないのだろうと思いますが、一応確認でこの準防火地域から防火地域への変更、それから容積率が変わるということですから、変更前より避難する人数が増えると想定されますが、これを微小な変化と捉えておられるのか、地域

防災計画を改めて見直したり確認すべきレベルというふうに認識されておられるのかについて確認したいと思います。

<事務局>

まず1点目の建築コストが上がることに對して、市の施策として補助等を行うかというところですが、耐火建築物にすることに對しての何か補助をするというところではございません。現状本市におきましては、用途地域の指定方針の中で、容積率400%のエリアについては防火地域に指定するという方針とさせていただいております。容積率400%とさせていただいているエリアにつきましては、建物の高度化、高度利用を図っていただき、多様な機能をそこへ集積していきたいという思いがございますので、どちらかというコストをかけてでも収益であるとか採算がとれるような建築物を建築していただきたいといったところで、小さい建物を建ててしまうと耐火建築物にすることに對するコストの割合は大きくなってくると思いますが、大きな建築物を建てると必然的に耐火性能の高い建築物にしなければならないといったところがございますので、現状は200なり300%の容積率のエリアになっておりますが、400%に上げて近隣商業地域とさせていただくことによって用途の規制も変わるのですけれども、それに合わせて容積を変えることによって、そういった土地利用を進めていっていただきたいという方向性を込めて変更させていただこうと考えております。

2点目の地域防災計画に關してというところでございますが、こちらについては防火地域にすることによって、特段今すぐ何か防災上の影響が出るというところではございませんが、今後といたしまして、建築物の建て替えであるとか、道路の広がり方を踏まえ、また、この指定させていただくエリアにおきましてはモノレールが延伸される予定であり、モノレールの駅舎周辺においては、駅前交通広場を新たに整備させていただくエリアとなっておりますので、こういった整備状況を見定めながら、防災担当部局と連携して、必要な施策についてはとっていききたいと考えております。

<委員2>

今回は微小な変化ですけど、今ご説明あったようにモノレールが来たら大きな人の動きの変化、それから場合によっては、お住まいの方だけではなくて、東大阪市を初めて訪れるこの地域をそれほど詳しくない方が増えると、やはり防災計画のスタンスが変わることもあり得るため、今おっしゃったようにタイミングに合わせて整理していただきたい。

次に4号議案ですが、前面道路4メートルのところ、係数を0.4にすると160%だけど、0.6にするともう少し高い建物が建てられるということで、4メートル道路というのは本当に狭くて、何人かの人が行き来すれば本当に狭く、歩いている人だけなら構わないのですが、自転車や車椅子とか、これからの新しいパーソナル交通があったときに、4メートルで対応するのは大変な道路なのですね。それで、今回容積率を160%じゃなくて上げていくということは、それだけわずかではありますけど、たくさんの人たちが行き来する場所になるということで、今のこの地域の4メートル幅員の場所はそれほど人が行き来するのが大変なエリアではないと考えてよろしいですか。少し容積率が増えると、人や自転車が増えるのですけれども、土地利用の変化に対して4メートル道路のままでの支障がないというご判断があるのですかという質問です。

<事務局>

現状の4メートルの幅員で問題ないのかということに関しましては、車が行き交う際には注意していただかないといけない幅員となっておりますし、そこに歩行者や自転車利用者の方がいらっしゃるという状況において4メートルで十分かと言われれば、十分ではない状況にございます。ただ、現状といたしまして、すでに4メートルとなっている道路だけではなく、4メートル未満の狭隘道路というのも非常に多く存在しております。今回新たに容積率であるとか建蔽率といったものを変更させていただいて、建替え促進といいますか、市街地の更新を目指しているところではあります。そういった建替えがなかなか進んでいない中で、2メートルや3メートルの狭隘道路というものもなかなか広がっていかないといったところもございますので、そういった状況の中で、より建替えしやすくなって、4メートルはまず確保していただける状況となってくるのかなと考えております。合わせまして、仮に大規模な建築物で敷地面積が500㎡や1,000㎡を超えるような建築物が建築される際におきましては、開発許可の際に幅員6メートル以上にしないといけないということもございます。今のこの状況において4メートルで支障ないのかという問いに対しては、なかなか4メートルで支障がないというお答えはできませんが、ただ、まずは少なくとも4メートルの道路に広げていくような建替え促進を進めていきたいと考えております。

<委員2>

4メートル道路については全国的に都市計画上、東大阪市に限らず皆が頭を悩ませているところがございますので、今のお答えで理解いたしました。

< 委員 3 >

議案第3号について、立地適正化計画の変更とありますが、これはモノづくり推進区域の一部が居住誘導区域に変更になるかと思うのですが、今現在は推進区域ということで、ここには今、例えば工場等の建物がある中で、もし今後変更となっていくと、住工のトラブルに繋がるリスクもあるのかなと思ったのですが、今現状、変更をかけていく地域に工場や製造環境などがあるのか教えてください。

< 事務局 >

本市はモノづくりのまち東大阪を標榜しておりますので、住工共生ということに対しては、我々都市計画におきましても重要な視点であると考えております。住宅と工場との相隣関係を良好にしていくために住工共生というところで進めておりまして、今回の変更させていただく区域につきましては、もちろん現地踏査でありますとか、産業部局とともに現状の建物調査をさせていただいております、倉庫はありますが工場を操業されているというところはありません。また、今回の変更については産業部局と調整させていただいた上で、モノづくり推進区域から居住誘導区域に変更するとしております。変更箇所から少し東に入ったエリアについてはそのままモノづくり推進区域として残させていただいておりますが、このエリアについては住宅が広がってきているという状況ではあるのですが、工場が幾つか操業されていらっしゃると思いますので、このエリアについては引き続きモノづくり推進区域として指定を続けると考えております。

< 委員 3 >

あともう1点確認させていただきたくて、4号議案になりますが、先ほどからお話が出ておりますけれども、都心部周辺の活性化ということで、今回、緩和に伴って延焼リスク等に伴って建築条例の方で防火規制の強化もしていきますということですが、その他のインフラ面でのリスクといいますか、例えば下水道含めてインフラの面での懸念点とか、そういったものがあれば教えていただければと思います。

< 事務局 >

本市におきましては、下水道も上水道も市街地においては整備されておりますので、そこについて大きな影響というのは特段ないのかなと考えております。ただ、先ほど

のご質問の中でもありましたが、狭隘な道路というのは非常に多くて、その中でまだ4メートルに広がっていない道路というのがございます。ですので、今回の変更によって建て替えが進むことによって道路の拡幅が進んでいけば、道路インフラという意味では効果が出てくると考えております。負荷を与えるというよりも、建物の建て替えによる建物自体の耐火性能の向上もありますが、道路が広がることによって、防災性の向上といったところも進めて参りたいと考えております。

< 委員 4 >

大阪瓢箪山線の部分についてですけれども、この幹線道路の沿道の活性化という意味でのこの用途地域の変更は非常に有効かと考えております。また、審議会を経て令和8年4月1日から告示されるということですが、大阪瓢箪山線は事業中ですが、それに先駆けて用途変更を行うということは、私は非常に大きな意義があると考えております。大阪瓢箪山線は令和10年3月には開通させたいと当局からも答弁等いただいているところがございますけれども、都市計画決定を受けてですね、改めて都市計画も用途変更をしているということも含めて、またしっかりと当局や関係部局と調整されたいと考えておりますが、この辺について何か都市計画のお考えがありましたらよろしく願います。

< 事務局 >

このエリアにつきましては、まだ道路が整備されている状況ではなくて、現在事業中となっており、用地交渉、用地取得を進めている最中となっております。我々都市計画として、ここのエリアについて用途地域を変えていくといったところで、今後、道路ができた際のにぎわいや沿道活性化であるとか、周辺の方々の利便性増進といったところを考えて進めております。現状の用途地域を変えたからすぐに何かが変わるというところではありませんが、今後、道路が出来て建物が建ってくるという状況の中で、新しいまちに変わっていく際に、我々が示したこの方向性に即してまちづくりを進めていただけると、本市のこの東西道路による東西軸というものの強化が図られるのかなと考えております。この事業につきましては都市計画ではなくて、土木部局の方で鋭意進めている最中となっておりますが、用途地域を変更することに関しましては、土木部局と協議調整をさせていただいておりまして、都市計画が用途地域を変えていくこととともに、事業部局の方では事業をしっかりと進めてもらいたいという部分については今後も連携をとってまいります。

< 委員 4 >

やはり用途地域の変更による活性化ですね、ご発言あった通り東西軸のこともありますので、しっかりと都市計画審議会でもそういった意見があったということで、よろしくご伝達いただきますようお願いをしておきます。

< 委員 5 >

東から西を見ましたら、西側は特に用途地域の変更ができないような状況になっておるとは思います。だから、さっきおっしゃったように、今後は東の方に進むというのは順当かなと思うのですが、例えば、私が住んでいるところは西地区の商業地になりまして、商業地域も当然建築するときには厳しい規制がありまして、例えば商業者が建物を借りたいということであったときに、そこら辺の規制に対する認知がないような部分があります。例えば商店街で言いますと、商店街の敷地からその上に突き出した看板とか、また違法建築物があるとか、この前も難波で火事がありましたけども、都市計画審議会での議論かどうかは別としてですね、東大阪市がそういうところに対して、すぐに撤去して欲しいという要望を出せばいいんですけども、なかなか難しい問題があって、されている方は持ち主ではなく店子さんで、実際に店子さんの権利が強い状況もありまして、建築確認もないから大丈夫やろということで、わりと自由に突き出し看板みたいなものを作ってしまって、それが自分のところの宣伝のためや商売のためになると思ってやるのですけども、そこら辺の規制というか指導がなかなか行われず、要するに法律的には通っておっても実際にはそういうふうな使い方をされているという方が多いように思います。というのは、1つは不動産価格の高い地域で家賃も高くなるからということで、最低限の非常に有益な方法というのは、彼らも非常に考えたと思いますけども、これは法律違反でして、例えば、布施では狭い道もたくさんあるので、そこら辺の規制が本当にやられているのかなというのはちょっと疑問に思いました。また、市の方でそういう対策というか、実際に強制撤去っていうのは見たこともないし、今後そういうことは、容積を増やしたり道路を広げるためにいろんなことやっておっても、ちょっと口ではいいこと言ってもなかなか実際にはいろんな部分でちゃんと守ってくれてないという部分が見受けられると思います。だから、そこら辺は何か対策というか、モラルの問題でもあり、実際には土地の高騰とかが原因かとも思うのですが。それと、今、外国からの賃貸人というかテナントさんも多くなってきており、日本の法律も多分知っているとは思っているので無視しているわけでもな

いと思いますが、今までずっと自由にやってこられたのではないかという節がみえますので、当然商店街は公共の道路なので、その道路に対して建築するとかいうのはないのかもしれませんが、その上の看板などの問題はあるのではないかというのが気になりましたので、言っておきたいと思います。

<議長>

都市計画の議論ではないかもしれませんが、実際にまちを見ておられる中で、そのような行動があるということでございますけれども。何かございますか。

<事務局>

今おっしゃっていただいたのは現状の布施周辺の商業地域における課題といったところかと受けとめております。我々庁内のそういった関係部局、看板が道路に突き出しているのは道路部局であるとか、違反建築物の話もあったのですが、建築の指導する部局でありますとか、看板といったものを規制している部署というのもございます。今回の用途地域の変更は商業地域から別の用途地域に変えるところはありませんが、新たに近隣商業地域に変えていくといったエリアがございます。そういった商業系の地域といいますのは、比較的、建物の自由度も高く、景観であるとかの規制についても住居系の地域に比べると若干緩いというふうになっているといったところもございます。今回新たに商業系の用途地域に変更させていただくエリアというのも多数ございますので、今回の変更につきましては庁内の関係部局とも共有させていただきながら、用途地域が変わることに伴ってご指摘のあった懸念があることについても、しっかりと対策を実施していけるよう課題を共有していきたいと思っております。

<委員 6>

同じく4号議案についてなんですけども。容積率が上がるので、建替えがある程度促進されるのではないかなと思っております。4メートルよりももっと狭隘な道路が多いと思いますし、建て替えが進めばセットバックされて道路が広がっていくのだろーうと思います。この地図を見ていますと、主に用途地域で住居系のところが区域指定がされていて、この緑色のところは第一種中高層住居専用地域ということで指定されていないのだろーうと思いますが、現地を見ますと、ほとんど第一種住居地域も第二種住居地域も第一種中高層住居専用地域もあまり変わらないような気がします。例えば大蓮あたりでも、小規模住宅が密集している地域が見受けられると思いますが、そこも

検討されたという経緯も教えていただけたらなと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

<事務局>

まず今回の変更対象としてハッチをかけさせていただいておりますのが、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域という用途地域となっております。その他の住居系地域といたしまして、緑色に塗らせていただいているエリアが住居専用地域という用途地域の指定となっております。それぞれの用途地域につきましては住環境を保護するということの主目的は同じですが、住居専用地域についてはより良好な住環境を保護していくために指定している地域であります。第一種住居、第二種住居、準住居地域につきましては住環境を保護しながらも、ある程度の商業的な用途利用も許容していくエリアとなっております、今後の都市居住のニーズに対応するようなまちづくりを進めていきたいといったところがございます。ですので、この緑色のエリアについては住居専用地域となっていることから、今回の建蔽率であるとか、容積率の変更の対象とはしておりません。こちらについては建蔽率60%、またその容積率の低減についても従前の数値といったものを維持しながら、良好な住環境を保護していきたいといったところがございます。ただ、委員がおっしゃった趣旨というのは、そうとはいえこのエリアも第一種住居地域と近いような土地利用がなされているのではないかとといったところかと思いますが、今後、都市居住の利便性や都市型住宅への対応というものを進めるべきという方向性になってくれば、現状の住居専用地域からの用途地域の変更であるといったものについて検討させていただかなければならないと思っておりますので、先ほど冒頭の質問でもありましたが、変更するのはこのエリアだけなのかといったところに対しまして、もちろんこの先、他のエリアの状況を踏まえなければならないですし、この西エリアにおきましても本当に現状のこの用途地域のままだと適正なのか、もっと活性化に向けて進める施策があるのではないかとといったところに関しましては、引き続き都市計画として検証を続けながら、状況に応じて対応して参りたいと考えております。

<議長>

様々なご意見ありがとうございました。他にご意見がないようでしたら、お諮りいたします。付議案件となっております、議案第1号「東部大阪都市計画用途地域の変更について」、議案第2号「東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」、議案

第4号「前面道路幅員による容積率制限の低減数値を10分の6とする区域の指定について」の3件につきまして、原案に対し、いずれも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、議案第2号、議案第4号の3件につきまして、原案のとおり決めます。

続きまして、諮問案件となっております、議案第3号「東大阪市立地適正化計画の変更について」の諮問案件につきまして、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号につきまして、原案に異議がないものといたします。

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。議事進行にご協力いただきましてありがとうございました。