令和4年度第1回
大阪市都市計画審議会
会議録

日 時 令和4年8月18日（木）
午前10時00分
場 所 大阪市役所本庁舎 7階 市会特別委員会室

令和4年度第1回大阪市都市計画審議会会議録

○日時 令和4年8月18日(木) 午前10時00分開会

○場所 大阪市役所本庁舎 7階 市会特別委員会室

○議題 議第274号 「大阪都市計画地区計画の決定について」
議第275号 「大阪都市計画用途地域の変更について」

○出席委員 27名(欠は欠席者)

会 長	橋爪 紳也	委 員	大内 啓治
会長職務代理者	岡井 有佳		木下 誠
委 員	宇都宮 浄人		原口 悠介
	欠 岡田 昌彰		わしみ 慎一
	小川 亮		大橋 一隆
	加我 宏之		黒田 まりこ
	黒坂 則子		上田 智隆
	佐藤 由美		今田 信行
	上善 恒雄		岸本 栄
	高岡 伸一		永井 広幸
	田村 匡		山本 長助
	中嶋 節子		福田 武洋
	鍋島 美奈子		井上 浩
	松中 亮治		
	吉田 長裕		

開会 午前10時00分

○幹事(藤川) それでは、定刻になりましたので、ただ今より令和4年度第1回大阪市

都市計画審議会を開催させていただきます。

委員の皆様方には、大変お忙しいところお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

私、本審議会の幹事を務めてございます大阪市計画調整局都市計画課長の藤川でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

まず、傍聴の皆様と報道機関の方々に申しあげます。携帯電話は、電源をお切りいただくかマナーモードに設定していただき、審議の妨げにならないようご協力をお願いいたします。

それでは、審議に先立ちまして、委員の方々の異動がございましたので、ご出席の委員の皆様を、学識経験者、大阪市会議員の皆様の方に紹介させていただきます。

大阪公立大学研究推進機構特別教授並びに大阪公立大学観光産業戦略研究所長で、本審議会会長の橋爪委員でございます。

立命館大学理工学部教授で、本審議会会長職務代理の岡井委員でございます。

関西大学経済学部教授の宇都宮委員でございます。

大阪公立大学大学院経済学研究科教授の小川委員でございます。

大阪公立大学大学院農学研究科教授の加我委員でございます。

同志社大学法学部教授の黒坂委員でございます。

奈良県立大学地域創造学部教授の佐藤委員でございます。

大阪電気通信大学総合情報学部教授の上善委員でございます。

近畿大学建築学部建築学科准教授の高岡委員でございます。

大阪成蹊大学経営学部教授の田村委員でございます。

京都大学大学院人間・環境学研究科教授の中嶋委員でございます。

大阪公立大学大学院工学研究科教授の鍋島委員でございます。

京都大学大学院工学研究科准教授の松中委員でございます。

大阪公立大学大学院工学研究科准教授の吉田委員でございます。

続きまして、大阪市会議員の委員の方々でございます。

大内委員でございます。

木下委員でございます。

原口委員でございます。

わしみ委員でございます。

大橋委員でございます。

黒田委員でございます。

上田委員でございます。

今田委員でございます。

岸本委員でございます。

永井委員でございます。

山本委員でございます。

福田委員でございます。

井上委員でございます。

なお、学識経験者の岡田委員におかれましては、本日ご欠席とのご連絡をいただいております。

続きまして、本審議会の要綱第7条によりまして、審議会の会務を担当いたします幹事を3人置いておりますので、順に紹介させていただきます。

計画調整局長の寺本幹事でございます。

同じく計画調整局計画部長の上溝幹事でございます。

それと私、都市計画課長の藤川でございます。

この3人が幹事をしてございますので、どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、今年度1回目の審議会でございますので、開催にあたりまして、計画調整局長の寺本よりご挨拶を申し上げます。

○幹事（寺本） 幹事を拝命しております計画調整局長の寺本でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

令和4年度の第1回大阪市都市計画審議会の開催にあたりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

その前に、去る8月9日、本審議会の新田孝委員が急逝されました。

新田委員におかれましては、平成3年から長きにわたり大阪市議員としてご活躍され、また、本審議会におきましては今回を含めまして7回も委員にご就任いただいております。様々な案件で、その高いご見識の下、ご指導、ご鞭撻を賜りました。

本日ご審議いただきますのは、くしくも新田委員の地元でございます平野区の長原駅周辺のまちづくりに関する案件でございますが、委員におかれましては、平野区内に限らず、地域の活性化はもとより本市全体の発展に向けて大変熱心にご尽力され、我々も

本当にたくさんのご助言を賜ってまいりました。

この場をお借りいたしまして深く感謝をいたしますとともに、心よりご冥福をお祈り申しあげます。

改めまして、委員の皆様方におかれましては、平素より大阪市のまちづくりに関しまして、本審議会の場におきまして様々な観点からご審議を賜っておりますことを、改めまして厚く御礼申しあげます。

本市では、持続的で活力あふれるまちづくり、質の高い安全安心な都市空間の形成を通じた都市格を備えたまちづくりなどの実現をめざしまして、地域の特性を活かした都市機能の再編や、民間の持続的な活動を推進しますとともに、景観や環境、安全性に配慮したまちづくりの推進、広域的・中長期的な視点に立った的確な都市基盤のマネジメントに取り組んでおりまして、その中で、まちづくりの基本となります都市計画の役割は大変重要なものであると考えております。

委員の皆様方には、様々な角度からの専門的かつ地域の視点など、忌憚のないご意見、ご審議を賜りますとともに、甚だ簡単でございますが、ご挨拶に代えさせていただきたいと思っております。

今年度もどうぞよろしくお願いいたします。

○幹事（藤川） ありがとうございます。

それでは、審議に先立ちまして、資料の確認のほうをさせていただきます。

本審議会につきましては、原則ペーパーレスで実施をさせていただいております。資料をダウンロードされていない委員の方におかれましては、メールボックスを開いていただきまして、事前に事務局からお送りいたしましたメールに記載のURLをクリックしていただけますでしょうか。URLをクリックしますと、ブラウザもしくはドロップボックスのアプリが起動しまして、ファイルが表示されます。ご不明な場合は、お近くの職員にお声をおかけいただけますでしょうか。

ファイルに書類番号を付しておりますので、あらかじめダウンロードしてきていただいた委員の方々もご一緒にご確認をお願いいたします。

書類番号①「会議次第」、書類番号②「委員名簿」、書類番号③「大阪市都市計画審議会関係資料集」、書類番号④「都市計画審議会等説明資料」、そして本日ご審議いただきます予定の書類番号⑤「議第274号及び議第275号議案書」、以上5点、おそろいでしょうか。

それでは、本日は、新たに委員となられた方が多数おられますので、審議に先立ちまして、都市計画審議会などにつきまして私から説明をさせていただきます。

都市計画審議会及び都市計画決定権限につきましてご説明いたします。先ほどの書類番号④「都市計画審議会等説明資料」によりご説明させていただきます。

説明資料1をご覧ください。

現行都市計画法では、大阪市のような政令指定都市につきましては、都市計画審議会を必ず置くということになっており、本市では平成12年4月に大阪市都市計画審議会条例を制定し、本審議会が発足いたしました。また、都市計画決定権限につきましても、道路や公園等の都市基盤施設、市街地再開発事業や土地区画整理事業等の面的整備事業、用途地域等の地域地区など、大部分が指定都市に属しているところです。

本市におきましては、令和3年に施行されました「大阪市及び大阪府における一体的な行政運営の推進に関する条例」に基づき、府市一体で広域的なまちづくりや交通基盤の整備等を進めるため、「広域的な観点からのまちづくり等に係る都市計画に関する事務の委託に関する規約」を大阪府と締結し、広域的で成長の重要な基盤となる都市計画の決定に関する事務につきましては、大阪府に委託されました。

3ページの都市計画決定権限一覧表をご覧ください。

「うち府へ事務委託」欄に丸印のあるものが、大阪市から大阪府に事務委託された都市計画で、「指定都市決定」欄及び「市町村決定」欄に丸印があるものが、大阪市都市計画審議会の議を経て大阪市が決定する内容となっております。

次に、都市計画決定の手続の流れについてでございます。説明資料4ページ、5ページの「都市計画決定の手続き」をご覧ください。

4ページの都道府県が定める都市計画につきましては、この場での説明は省略させていただきます。

5ページをご覧ください。

(2-1)と(3)は、大阪市が定める都市計画手続の流れです。まず、公聴会等の住民等の意見を反映させる措置を講じた上で、都市計画案を作成し、公衆縦覧や意見書の受付を経た後、本審議会に付議させていただき、審議会のご承認をいただきます。その後、府知事との協議を行い、都市計画として決定あるいは変更することとなります。

(2-2)が、先ほどご説明しました大阪府へ事務委託する都市計画手続の流れです。府知事は、都市計画の案を作成した後、市長に意見を聞くことになっております。市長

は、府知事に意見を回答するにあたり、本審議会の意見を聴取させていただきます。公衆縦覧や意見書の受付を経た都市計画の案は、府都市計画審議会に付議され、同審議会には市長から府知事に回答した意見も提出されます。その後、同審議会のご承認及び所定の手続を経て、府知事が都市計画を決定あるいは変更することとなります。

なお、委託しました都市計画を府都市計画審議会で審議する場合は、市都市計画審議会の委員のうち市会議員の方3名が、府都市計画審議会の臨時委員として府知事から任命されることとなります。

ただ今説明いたしました都市計画法に基づくもののほかに、建築基準法など他の法令によりまして、それぞれ都市計画審議会の議を経ることと定められているものがございます。

説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

それでは、これよりご審議をお願いいたしますが、本日の審議会では、議第274号、275号につきましては、28名中27名の委員の方々がご出席されておりますので、大阪市都市計画審議会条例第6条第2項の規定に基づき、本審議会が有効に成立していることを報告させていただきます。

それでは、以後の進行につきましては、橋爪会長にお願いしたいと存じます。よろしく願いいたします。

○橋爪会長 それでは、議事に入ります前に、本日の会議録の署名につきまして、大阪市都市計画審議会運営規程第9条の規定により、高岡委員と大内委員にお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

それでは、議事に入りたいと思います。会議が円滑に進行しますよう、委員の皆様のご協力をお願いいたします。

先ほど幹事から報告がありましたように、本日の議案は、大阪市長から付議のありました議第274号「大阪都市計画地区計画の決定について」、議第275号「大阪都市計画用途地域の変更について」です。

内容につきまして、幹事から説明を願います。

○幹事（上溝） 幹事を務めております上溝でございます。どうぞよろしく願いいたします。

それでは、私のほうから説明いたします。

議第274号「大阪都市計画地区計画の決定について」及び議第275号「大阪都市計画用

途地域の変更について」ご説明いたしますが、これらについては相互に関連がございますので、一括してご説明いたします。

書類番号⑤、議第274号及び議第275号議案書の内容について、前のスクリーンでご説明いたします。

本日ご説明いたします長原駅前地区は、平野区の南東部に位置するもと長吉長原東第3住宅跡地などからなる地区でございます。大阪メトロ谷町線長原駅の東側に位置し、大阪中央環状線に面しております。また、近畿自動車道長原インターチェンジに近接しております。

当地区を含む平野区长吉地域東部には、市営住宅の建替えに伴い創出された余剰地や、廃校となった小学校跡地等の未利用地が多数存在しており、これらを活用した新たなまちづくりが期待されている地域でございます。

これまで、平野区役所を中心にまちづくりの検討を行ってまいりましたことから、この経過についてまずご説明申し上げます。

平野区では、平成25年に取りまとめた平野区の将来ビジョンに掲げる「次世代につながる魅力あるまちづくり」の実現のため、長吉地域東部において、公有地を有効活用した中長期的視点でのまちづくりを推進することとしております。

平野区役所を中心に、関係局と外部有識者からなるプロジェクトチームにおいてまちづくりの検討を進め、パブリック・コメントを経て、平成30年1月に「長吉ウェルカムタウン計画」を策定いたしました。

本計画は、主な未利用地を中心とした「駅前にぎわいエリア」、「子育て・教育環境充実エリア」、「多世代共生コミュニティエリア」、「良好な居住環境と歴史・文化のエリア」、この四つのエリアにおいてまちづくりを進め、その効果を地域全体へと波及させることにより、にぎわいや魅力あるまち、安全・安心で持続可能なまち、多世代共生のまちの実現をめざすこととしております。

各エリアにおきましては、それぞれのまちづくりの実現に向けた土地利用の方向性を定めており、「駅前にぎわいエリア」内に位置する長原駅前地区については、地域のにぎわい拠点の形成、民間活力導入による東西敷地の一体感ある駅前開発、みどりを感じ、周辺の景観と調和する憩いの場などの魅力向上、にぎわい機能と共存・調和した住環境の形成をめざすこととしております。

「長吉ウェルカムタウン計画」の策定後、平成30年3月に実施した長原駅前地区を含

む「駅前にぎわいエリア」を対象とするマーケット・サウンディングや、区政会議の意見等を踏まえ、令和3年4月に「長原駅前未利用地を活用したまちづくりの基本方針」を取りまとめております。

この基本方針においては、次世代へつなぐ未来志向の観点から、地域の魅力向上、にぎわいによる再活性化をめざし、「にぎわい・集客機能の導入」等により、地域全体の期待値アップ、イメージの好転を図っていくことが示されており、具体的な土地利用のイメージとして、地域の核となる集客拠点施設及び健康づくりや子育て支援など地域貢献施設等の導入をはじめ、東西方向のネットワークの確保や多目的広場の整備などを行っていくこととしております。

この基本方針の実現に向け、長原駅に隣接する西側街区においては、土地区画整理事業により、大阪Metro用地と市営住宅跡地の敷地の整序化を図り、大阪中央環状線との接道条件を改善するとともに、自転車歩行者専用道路等の新設による公共施設の整備改善を行うこととしております。

既に事業に着手してありまして、令和4年2月に仮換地指定が行われ、事業後の宅地形状が定められております。

以上がこれまでのまちづくりの経過でございますが、今回の都市計画は、これらを踏まえまして、「長吉ウェルカムタウン計画」がめざす「にぎわいや魅力あるまち」等の実現に向け、土地区画整理事業等による都市基盤整備に加え、地区計画の決定により、地域の核となるにぎわい・集客機能等の導入、安全で快適な歩行者空間やみどりを感ずるオープンスペースの確保などにより、駅前にふさわしい良好な市街地環境の形成を図るとともに、用途地域の変更により、駅前の交通至便な立地特性を活かして、合理的な土地利用と良好な市街地環境の形成を図るものでございます。

それでは、議第274号「大阪都市計画地区計画の決定」についてご説明いたします。議案書5から8ページの計画書、それと11から13ページの説明図の内容になります。説明につきましては前のスクリーンで説明いたしますので、こちらのほうをご覧ください。

今回定めます地区計画は、名称が長原駅前地区地区計画、位置は平野区長吉長原東二丁目地内、面積は約2.5ヘクタールで、前のスクリーンの赤で囲んでいる区域でございます。西側街区をA地区、東側街区をB地区として定めようとするものでございます。

続きまして、「地区計画の目標」でございますが、地域の魅力向上、にぎわいによる再活性化をめざし、地域の核になるにぎわい・集客機能の導入及び交通結節点機能の向

上を図るとともに、安全で快適な歩行者空間やみどりを感じるオープンスペースを確保することなどにより、駅前にふさわしい良好な市街地環境の形成を図ることとしております。

次に、「土地利用の方針」でございますが、A地区では、魅力と活力あふれるにぎわいのある市街地環境を形成するため、地域の核となる商業機能を中心に、住民相互の交流や健康づくり、子育て支援等の地域住民の生活を支える地域貢献機能等の複合的な機能を導入することとし、併せて本地区周辺との交通利便性の向上を図るため、交通手段の多様化を図ることとしております。

また、B地区では、A地区を補完する商業・地域貢献機能、居住機能等を効果的かつ適切に導入することとしております。

さらに、長原駅方面への安全で快適な歩行者動線等の連続性を確保するため、土地区画整理事業による自転車歩行者専用道路等を配置し、東西方向のネットワークの形成を図ることとしております。

次に、「地区施設の配置及び概要」でございますが、駅利用者等の快適性の向上を図るとともに、みどり豊かなにぎわいのある駅前空間を創出するため、地下鉄出入口との連続性に配慮しながら、A地区南西側に多目的広場1号を、A地区北西側に多目的広場2号を配置いたします。

また、みどり豊かな憩いの場となる空間を確保するとともに、歩行者ネットワークの円滑化を図るため、A地区北側の自転車歩行者専用道路と歩行者専用通路3号との連続性に配慮した多目的広場3号を配置いたします。

さらに、安全で快適な歩行者空間を創出し、歩行者の回遊性の向上を図るため、既存の歩道等との一体性及び連続性に配慮した歩行者専用通路1号、2号、3号及び4号を適切に配置いたします。

続きまして、具体的な制限を定めます「地区整備計画」についてご説明いたします。

まず、「建築物の用途の制限」でございますが、良好な市街地環境を確保するため、A地区においては自動車教習所、マージャン屋、ぱちんこ屋、倉庫業を営む倉庫、工場などの用途について制限いたします。また、B地区においては、自動車教習所の用途を制限いたします。

次に、建築物の敷地面積の最低限度でございますが、A地区についてはまとまった規模の開発を誘導するため、2,000平方メートルとし、B地区についてはA地区を補完す

る適切な土地利用を誘導し、良好な市街地環境を確保するため、150平方メートルといたします。

また、周辺の市街地環境に配慮し、適正に建築物を配置させるとともに、魅力ある都市空間と美しいまちなみを形成するため、壁面の位置の制限と、形態や意匠等の制限、垣またはさくの構造の制限を定めております。

地区計画の内容についての説明は以上でございます。

続きまして、議第275号「大阪都市計画用途地域の変更」についてご説明いたします。議案書17ページの計画書、21ページの説明図の内容になります。前のスクリーンをご覧ください。

今回、用途地域を変更しようとする区域は、前のスクリーンの赤で囲んでいる区域、約2.3ヘクタールでございます。西側街区では、指定容積率300%、指定建蔽率80%の準住居地域と、指定容積率200%、指定建蔽率60%の第一種中高層住居専用地域を、指定容積率300%、指定建蔽率80%の近隣商業地域に変更いたします。

また、東側の街区では、指定容積率200%、指定建蔽率60%の第一種中高層住居専用地域を、指定容積率200%、指定建蔽率80%の第一種住居地域に変更いたします。

その結果、近隣商業地域が1.2ヘクタール、第一種住居地域が1.1ヘクタール増加し、準住居地域が0.5ヘクタール、第一種中高層住居専用地域が1.8ヘクタール減少いたしました。計画書のとおりとなります。

最後に、本件につきまして、都市計画の手続きの経過をご説明いたします。

地区計画の決定につきましては、令和4年3月30日から4月13日まで原案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。同じ期間に地区計画の決定及び用途地域の変更について、公聴会の開催に係る公述申出書の受付を行いました。申出書の提出はございませんでした。また、地区計画の決定及び用途地域の変更について、令和4年6月29日から7月13日まで案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

説明は以上でございます。よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。

○橋爪会長 ただ今幹事より一括説明のありました議第274号及び275号の議案につきまして、ご意見、ご質問ございませんでしょうか。

お願いいたします。

○永井委員 公明党の永井でございます。

私は、平野区出身で、先ほどご説明がございました新田議員と同じ平野区ですので、まず本地区について少し確認をさせていただきたいと思います。

本地区というのは、先ほども説明がございましたように、長らく未利用地の状況がずっと続いておりました。いよいよまちづくりの方針の実現に向けて、この地区計画、また用途地域の変更といった都市計画を定めていくというふうなご説明でありました。

令和3年の4月に策定したまちづくり方針について、策定にあたってマーケット・サウンディングを行ってきたということでありますけれども、その後も、今もそうですけれども、コロナ禍が継続しているところであるというふうに思います。

まず1点確認したいのは、本地区における市場ニーズに変更、変化はないのか。また2点目に、本都市計画審議会以降はどのようにまちづくりを進めていくのか、まず教えていただきたいと思います。

また、本地区が位置している長原駅の隣の駅に地下鉄出戸駅というのがありますけれども、ここは商業施設と駅が接続していて非常に利用しやすい。地下鉄から上がったまま商業地域に入っていけるというふうな形になっておりますけれども、本地区でも長原駅に隣接するこの街区でにぎわい機能を導入するというふうになっておりますけれども、この周辺には下水管が通っておりまして、出戸駅と同様に地下で接続することは動線上かなり難しいというふうに聞いておりますけれども、そのような敷地条件の中で長原駅からの動線を今後どのように考えているのか、まず教えていただきたいと思えます。

○橋爪会長 ただ今3点質問いただきました。幹事に説明を求めます。

○幹事（藤川） 幹事の藤川でございます。ご質問ありがとうございます。私のほうからご回答させていただきたいと思えます。

今、大きく3点ご質問いただいたと思えます。

まず1点目の市場ニーズの件についてでございますが、パワーポイントのスライドの6ページを映し出していただけますでしょうか。こちらのほうにございますように、本地区につきましては、平野区役所のほうがマーケット・サウンディングを実施してございまして、当初につきましては平成30年1月から3月にかけて実施しておりますが、委員から今ご指摘ありましたように、コロナ禍によりまして市場が変化している可能性もございましたため、令和2年6月から令和3年2月にかけて追加ヒアリングを行ってございます。その中で、コロナ禍によりまして社会経済情勢等の変化を踏まえた市場

ニーズを把握しているところでございます。

その追加ヒアリングによりますと、コロナ禍でありましても食品スーパーやドラッグストア等の業種は好調でございまして、ほとんどが早期売却を希望するものでございました。それらを踏まえまして、令和3年4月にまちづくり方針を策定しているところでございます。

また、その後も継続的にヒアリングを実施しておるというところでございまして、まちづくり方針公表以降も、大きな市場ニーズの変化はないものというふうを考えてございます。

次に、2点目の今後の進め方でございますが、本案件を可決いただきましたら、都市計画決定手続を行いました後、速やかに公募手続を開始しまして、今年度中の開発事業者の決定をめざしたいというふうに関係部局からは聞いているところでございます。

3点目の長原駅からの動線でございますが、こちらにつきましてはスライドの14ページを映し出してください。長原駅からの動線につきましては、現在の地下鉄出入口がちょうどこの多目的広場1号と2号の辺に、現在、長原駅からの地下鉄出入口が位置してございますが、その出入口との連続性に配慮しまして設置します多目的広場1号、2号を介しまして、A地区に導入されます商業等の施設にアクセスしてもらいたいということを考えておりまして、その中で駅利用者等の快適性の向上を図ってまいりたいというふうを考えております。

また、大阪メトロのほうからは、開発事業者から地下鉄出入口の改修などを行いたいという提案があった場合には協議に応じていくというふうなことも伺ってございますので、積極的にそれが実現できるよう協議を進めてまいりたいというふうを考えてございます。

以上でございます。

○橋爪会長 永井委員、よろしいでしょうか。

○永井委員 ありがとうございます。

○橋爪会長 ほかにご意見、ご質問ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、表決に入りたいと思います。

まず、議第274号議案から順に表決を確認してまいりたいと思います。

議第274号「大阪都市計画地区計画の決定」につきまして、ご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○橋爪会長 ありがとうございます。ご異議がありませんので、原案どおり可決いたします。

続きまして、議第275号「大阪都市計画用途地域の変更」につきまして、ご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○橋爪会長 ありがとうございます。ご異議がありませんので、原案どおり可決いたします。

これをもちまして本日の審議は終了いたしました。

本日、決議をいたしました案件につきましては、直ちに必要な手続を行わせてます。

それでは、これで審議会を閉会といたします。どうもありがとうございました。

閉会 午前10時33分

大阪市都市計画審議会委員 高 岡 伸 一

大阪市都市計画審議会委員 大 内 啓 治