

令和3年度第1回河内長野市都市計画審議会

日時：令和3年7月26日（月）

午後2時～午後3時

場所：河内長野市役所802会議室

次 第

1. 開会
2. 市長挨拶
3. 委員紹介
4. 審議会成立の報告
5. 会長・副会長の選出について
6. 議題
（1）上原・高向地区のまちづくりについて（報告）
7. 閉会

出席者

欠席者

第3条第2項第1号

土井 昭
工藤 敬子
奥村 亮
堀川 和彦
宮本 哲
大原 一郎

第3条第2項第2号

井戸 清明
奥野 豊
嘉名 光市
北野 廣昭
西 義浩
西野 修平
増田 勝紀

第3条第3項

山本 淑子
宍戸 英明

1. 開会

2. 市長挨拶

「令和三年度第一回都市計画審議会」の開催にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

会員の皆様には、ご多忙の中、本審議会にご出席を賜り、誠にありがとうございます。

また、平素から、本市の都市計画行政に多大なるご尽力を賜り、心からお礼申し上げます。

この度、新たに委員にご就任いただきました、大阪府富田林土木事務所長の宍戸(ししど)様におかれましては、どうぞよろしくお願いいたします。

さて、本日の案件は、「上原・高向地区のまちづくりについて（報告）」の一件でございます。

上原・高向地区におけるまちづくりについては、令和3年度の主要施策に位置付け、本市の将来像を見据えながら土地利用の促進と活性化に取り組んでいるところです。

委員の皆様におかれましては、幅広い見識に基づく活発なご審議をいただき、本市の都市計画行政にお力添えを賜りますようお願い申し上げまして、簡単ではございますが、ご挨拶と致します。

3. 各委員の紹介

第3条第2項第1号委員、第2号委員、第3項委員の順番に紹介
土井委員、北野委員、宍戸委員については新任委員

4. 審議会成立の報告

委員15名の内、出席者15名。

2分の1以上の出席により審議会は成立

5. 会長・副会長の選出について

会 長：井戸 清明 委員

副会長：嘉名 光市 委員

に決定する。

6. 案件付議

(1) 上原・高向地区のまちづくりについて（報告）

事務局から議案書に基づき説明

質疑応答

(土井委員)

2点質問させていただきます。

1点目が、本事業の土地区画準備組合が施行する際に法的に地権者の2/3以上の同意が必要になってくると思うが、地権者の合意の現状と今後の進め方についてお聞かせいただきたい。

2点目が、現段階で減歩率が決まっているのかどうか。決まっているのであれば地区全体の減歩率の平均を教えてください。

(山本課長)

区画整理事業における地権者の同意2/3につきましては、来月8月に準備組合で総会を開いて地区計画についてご説明させていただきます。その後、各地権者様に個別面談を行い、その時に区画整理事業についての同意および地区計画についての同意をいただく予定でございます。

続きまして、減歩率につきましては、事業者の方で平均減歩率45%を目標に進めておられるところでございます。事業費につきましては、今現在は概算費用しか出ておりませんので、その費用につきましては今後明らかになってくるかと考えております。

(土井委員)

どうもありがとうございます。地域活性化における重要なまちづくり事業になっていると考えております。また、企業の誘致で集客型の商業施設になるということなので、働く場が増加すると広域人口の増加というのが本市にとっては非常に重要だと思います。今後、地元の皆様への丁寧な説明と同意を行えるよう準備をしていただけるようお願いいたします。

2点目の減歩率についてはわかりました。ありがとうございました。

(宮本委員)

2点質問させていただきます。

コロナ禍で周辺住民の皆様への説明等大変だとは思いますが、この計画が大きく遅れているようなイメージがあるのか、ないのか。あればその辺の理由と初めの計画通り進めることができるのか、お聞かせいただきたい。

もう一つは、土地利用方針があるところで、資料4番のいわゆる公園の設置や緑化率について、全体の開発地域の中でのパーセンテージは決まっていると思うが、もう一度確認のために公園、緑地ともに何%なのか教えていただきたい。また、まだかとは思いますが、公園の場所などはかなりしぼられてきているのかどうか、その辺を聞かせていただきたい。

(山本課長)

1つめの現在の事業が遅れているのかどうかについて、コロナ禍の影響がございまして、現在も3カ月程度は地元に対しての説明会等に遅れが生じていると感じています。

2点目の公園、緑地へのパーセンテージについて、地区計画におきまして、緑被率として

地区全体の 20%必要でございます。その確保の方法といたしましては、公園、緑地、敷地内緑化で確保することとなります。公園につきましては区画整理法により、3%以上必要となりますので、20%のうち 3%以上を公園、残りの 17%弱を緑地と敷地内緑化で確保していくことになるかと思います。場所の方につきましては地権者様の換地等の関係があることから、はっきりとしたことは今後となります。

(宮本委員)

ありがとうございます。

計画の方も問題についてもコロナ禍の中で説明しづらいところがあったとおもいます。今後もこう言った状態が続くとは思いますが、遅れているからといって省略せずにぜひ丁寧に近隣の皆様に説明をお願いします。公園の方については、具体的なことは決まっていないうことですが、計画地区の中の使いづらい面が結果的に公園になってしまうというケースがあると思いますが、公園としての位置づけも大切だと思います。公園の場所や公園の位置づけについて、市がどこまでイニシアティブをとれるのかをお聞かせいただきたい。

(山本課長)

場所は、公園河川課が管理者なので、そこで協議されます。

(宮本議員)

この場所に公園をもっていってもしかたがないにならないようにお願いします。

(宋戸委員)

170 号が区域の中央を通っているということで、府が管理している道路であるので共に活性化進めていきたい。具体的に決まったら相談に来て頂きたい。

ランドマークのイメージ今の案があるなら教えて欲しい。

(山本課長)

事業者が決まっていなくて決まっていることは無いが、事業提案の際の案としては有料のアスレチックを設置する案があり、広域商業施設の横に設置することで、広域から来て、1 日遊んでいただける施設となるような提案があった。

(西野委員)

想定事業スケジュールについて令和 4 年度から工事等が始まるが、事業完了まで 4 年間かかっており、長い期間のように感じる。これは地元地域の皆様が納得されたうえでの 4 年間なのか、地域の皆様はもっと早くという思いがある中での 4 年間なのかお聞かせいただきたい。

(山本課長)

事業スケジュールにつきまして、令和 4 年度に組合が設立されます。その後、埋蔵文化財の調査が必要になり、それに合わせて換地設計も進めていくことになります。全体区域が広いことから、順番に造成等の工事を進めていくことになります。換地が完了した場所か

ら建物を建設していくところもありますが、最終的に造成工事すべてが完了するのが4年後になります。

(西野委員)

わかりました。それぐらいはかかるのだと思いますが、いいことをするので、いいことはするのであれば早いほうがいいと地域の皆様も思っていると思います。地権者の皆様の理解が進めば進むほど、地元の皆様の理解が深めれば深まるほど早くしてもらったほうがいいと思いますので、そこは順次見直すこともあり得る範疇で進めてもらいたいと思います。

(嘉名委員)

少し意見を申し上げさせていただきます。本日は「地区計画とは、土地利用の方針について、概要について」ご説明いただいたということでわかりました。スケジュールを拝見していると、地区計画の案については11月ごろに報告していただけるということなので、そのことについて意見を申し上げさせていただきたいと思います。

1つは地区計画を作成するにあたって、地区計画の目標であるなぜこの地区計画をたてるのか、という大枠の方針を冒頭に述べるところがあります。そこに是非書き込んでいたきたいと思っているのが、上位計画の話です。河内長野の地域の活性化という中で、ここは調整区域であり元々農振農用地であったところを活用していくということなので、河内長野の全体の活性化に位置すると認識していただきたい。そのことを方針として書き加えていただきたいということが1つ。それからもう1つは、地域の活性化の視点についてです。地区計画の範囲の中というよりは周辺の方に集落があるため、地域の活性化というのが重要な視点となります。公園の位置、奥河内くろまろの郷は区域外ですが、周辺と一体となって地域を活性化していくことが重要です。本来、地区計画というのは地区計画の範囲の中だけのことのようには思われていますが、それだけではなく、周辺の地域も活性化していく視点の中で、この計画を考えていくんだということも盛り込んでいただければと思います。要は、地区計画の目標というところで、しっかり地域のまちづくりをやっていく意味などを周辺の視点を含めて書いていただきたい。例えば、外環沿道にある商業施設が上原・高向地区に移るだけだとWINWINの関係にならないので、しっかりと全体のことを考えてまちづくりをしていただきたいと思います。

2つ目は交通の話について、資料を拝見していると、土地利用の方針と建築物の道路については作られる予定のようですが、地区施設については予定がないようにお見受けしました。土地利用をしていると主要部分に広域集客型商業施設があるため、おそらく周辺にかなりの交通負荷がかかってくることが想定されます。当然交通量調査等を行って適切な計画をされていくことと思いますが、例えば、将来的な見込みがわかっている場合に地区計画を立てるケースだと、地区施設といって地区の中にどのように道路を新しく通していくかという計画を盛り込んで地区計画を立てていくが、今回の場合のように、道路がどう入ってくるか、渋滞回避のための道などの交通の処理のあり方については、今後だというこ

とであれば、そのことも十分に踏まえたまちづくりを行っていく。というのがどこかに盛り込まれていてもいいのではないかと思います。交通のことについても検討をしていただきたいというのが2つ目です。

3つめが建築物などについてです。計画をみていると工業系業務地区があります。ただ、その周辺が集落となっている。その集落と工業系業務地区、広域集客型商業施設地区との調和が重要になってくると思います。建築物の壁面位置の指定や壁面の後退が誘導されることが多いかと思います。そのことを念頭に置きながら、周辺地区との調和というところも含めて、建築物の計画を考えていただきたい。

あと、ランドマークというところが気になりました。ここは本来、調整区域で農振農用地だったところで、外環沿道のなかでも緑が豊かで田んぼや畑がきれいな場所だったと思うので、くれぐれも景観には配慮していただきたいと思っています。例えば建築物の誘導についてもあまりきらびやかな商業地域のようなものではなくて周辺の田園風景との調和をしっかりと配慮した形で計画を検討いただきたい。

(工藤委員)

今現在、南花台、大矢船、南ヶ丘エリアから上原・高向エリアに行くのがどうしても大変である。車があれば行けるが、自家用車がない方が移動するのがとても大変なので、シャトルバスなどの運行も含めて考えていただきたい。バイパスにバスを通すのは難しいとお話しは頂いてはいるのですが、それは商業施設がだすのか、市が出すのか、南海バスに協力頂けるのかわからないが、今現在も上原交差点を左折するときの渋滞で、バイパスが通れなくなることが時間帯によってはありまして、この先スターバックスコーヒーが調整池予定地の横あたりにできるので、これができたらすごく渋滞するのだろうと恐怖を感じています。先ほど申した案も含めて、公共交通機関等の対策をすれば渋滞も緩和されるのではないかと思います。他の施設でもシャトルバスを利用すれば利用者に店舗で利用できる割引券を配布するといったことも行っているので、このようなことも含めてシャトルバスを計画に入れていただけたら、渋滞の緩和につながるのではないかと思いますので、要望としてよろしくお願いいたします。

他に質問、意見なし。

7. 閉会