

令和4年度第2回河内長野市都市計画審議会

日時：令和4年11月10日（木）

午前10時～午前11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. 議題
 - (1) 南部大阪都市計画地区計画の決定（河内長野市決定）について（付議）
 - (2) 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更（河内長野市決定）について（付議）
 - (3) 特定生産緑地の指定について（諮問）
6. 報告
 - (1) 立地適正化計画の改定について（報告）
 - (2) 小山田西地区整備及び堺アクセス事業の取り組みについて（報告）
 - (3) 三日市町駅東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			第3条第2項第2号		
桂	聖		井戸	清明	
堀川	和彦		嘉名	光市	
工藤	敬子		奥野	豊	
土井	昭		北野	廣昭	
宮本	哲		西	義浩	なし
大原	一郎		西野	修平	
			増田	勝紀	
			第3条第3項		
			山本	淑子	
			穴戸	英明	

1. 開会

2. 市長挨拶

「令和四年度第二回都市計画審議会」の開催にあたり、一言ご挨拶申し上げます。
委員の皆様には、平素から、本市の都市計画行政にご尽力を賜っておりますことに、心からお礼申し上げます。

また、本日は、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。

さて、先月より新型コロナウイルスの水際対策が緩和され、日本国内において様々なイベントが開催されるなど、コロナ禍以前の日常を取り戻しつつあったところですが、今月に入り感染者数が再び増加傾向となり、第8波の到来が懸念されております。

また、今年はインフルエンザが早期に流行すると予想されており、市といたしましては、これらの同時流行に備えワクチン接種等の対応を急いでいるところです。

皆様におかれましては、時節柄、くれぐれもお身体にご留意いただきますようお願い致します。

さて、本日の案件は、「南部大阪都市計画地区計画の決定（河内長野市決定）について（付議）」の外五件でございます。

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す、簡単ではございますが、ご挨拶と致します。

令和四年十一月十日 河内長野市長 島田 智明

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

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. 議題

<案件付議>

「南部大阪都市計画地区計画の決定（河内長野市決定）について」他2議案について、市長から付議・諮問書を自席にて読み上げ

<議案1> 南部大阪都市計画地区計画の決定（河内長野市決定）について

事務局から議案書に基づき説明

(増田委員)

広域集客型商業施設地区についてですけれども、堺にできました新しいららぽーとがすごく活況があって、お客さんを集めているんですけども、イメージとしてはどんなイメージでしょうか。

(藤田課長)

集客施設ですけれども、まだ事業者さんの方で、入っていただく商業者をあたっ
ていただいているという状況ですので、今のところはまだ具体的な名前という
は、お聞きはしていませんけれども、床面積が1万平米を超えるものは建てて
はならないということになっていますので、その範囲で建てられるものというこ
とになるかと思えます。よろしくお願ひします。

その他に質問、意見なし

市案に同意する旨答申することについて、全会一致で決定。

<議案2> 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更（河内長野市決定）について

事務局から議案書に基づき説明

質問、意見なし

市案に同意する旨答申することについて、全会一致で決定。

<議案3> 特定生産緑地の指定について

事務局から議案書に基づき説明

質問、意見なし

支障なしとする旨答申することについて、全会一致で決定。

会長から答申書を自席にて読み上げ

6. 報告

(1) 立地適正化計画の改定について

事務局から資料に基づき説明

(山本委員)

2点ほどお願いいたします。

一つは、南花台の集会所の横の崩落地について、前回の会議でお聞きした時にまだお金があれなので、なかなか進まないというお話でしたので、自治会とかいろんなところでも皆さん話をしています。

集会所は開けて中の物を取っていいですよということだけで、あとは全然進んでないんですけども、どんな状況なのかお聞きしたいのと、それと、小中一貫校ですけども、先ほどおっしゃっていたように、第10公園と一緒に第2グラウンドになるのですが、そこで今はクラブなど、いろんな活動をされています。そういう方たちから南花台小学校が空いた後、今度はそこを使わしてくれるのかとか、いろいろ聞かれるのですが、公園が全部使えなくなるので、どこかに公園作ってくださるのか。

そういう計画は一切ないのでしょうかその辺の方、お聞きしたいのですが。

(田中部長)

それでは1点目の、南花台の、法面の崩落の件です。

いろいろと地域にもご迷惑をおかけしておりまして、以前にもご意見をちょうだいいたしました。

その後でございますけども、現在工事の設計等を終わっております。

12月の市議会の方で工事契約の承認をいただきまして、おそらく来年になりますが、工事の事業者が決まりまして工事の着手ということになります。

工期は大きな工事でございますので、来年度中ということで予定をしております。地域へのご説明ということで、以前にもご意見頂戴したんですけども、工事をどういう業者で、どういう時期に、どういう工事をするか、規制等がどういうことかということもあわせて、地域の方にご説明をさせていただきたいと思っております。自治会長さんとか近隣の方には、折にご説明させていただいているんですけども、地域全体の説明が細やかにできておりませんでした。申し訳ございません。

年明けに事業者が決まりましたら、取りまとめて報告をさせていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

(山本委員)

いろんな説明にいろいろな担当課からよくこられるのですが、まちづくり会の会議の時に、それを説明していただけると、全団体がおりますので、ぜひぜひをお願いしたいです。

(田中部長)

どういう形でさせていただくのか、またご相談を地域にもさせていただきまして、ご意見も踏まえまして、対応させていただきます。よろしくお願いいたします。

(松原参事)

2点目の南花台第10公園の代替地の件につきましては、ご説明させていただきます。

す。

現在ですね UR 南花台団地の跡地を活用いたしまして、そこの集約事業跡地に新たな公園整備の方を予定しております、そちらの方を一応、代替地という風に思っております。

そちらのオープンは令和7年度を予定しておりますので、一定期間間が空きますので、先ほどお話いただきました、南花台小学校跡地が、小中一貫校の開校に伴いまして、学校としての機能はなくなりますので、そちらも活用しながら今後またご相談させていただければと思っております。

(桂委員)

先ほど説明をいただきました令和2年10月に起きました、南花台第8緑地の崩落事故というのは、非常に大きな衝撃を受ける事件でありまして、他にも今現在で大規模盛土の地域が南花台を除いて45ヶ所あるということで、二次スクリーニング並びに対策工事をするにあたって、南花台の場合は緑地と道路敷もあったかと思いますが、45ヶ所の中には民間の土地も含まれる部分があるんじゃないかと思うのですが、そういうところもあるのかどうかということと、公民館並びに緑地等の公的な部分、その対策にあたって、対応が違うのかどうか、その辺のところをちょっとお聞かせいただけたらと思います。

(田中部長)

説明資料 A3 の右側に、具体的な取り組みスケジュールということが書いております。ご質問がございました民間の土地も大規模盛土を含んでおります。

今回の第8緑地の崩落におきましても、エリア的には、民間の土地も含んでおりました。

ただそこで、実際、二次スクリーニングということで、現地でボーリング調査等々を行って、対策が必要な箇所は、法面のところだけで大丈夫だということことができましたので、我々の用地の中で、対策工事をさせていただくことで、民間の宅地も安全が確保できるということでございます。

具体的には、この二次スクリーニング計画の策定ということで、現場を踏査して、確認をし、具体的な調査が必要かどうかというところの、調査をしていただきまして、その調査に基づいて、危険だということになりましたら、二次スクリーニング調査により、具体的なボーリング調査や水位の観測など、そういうような調査に参ります。

この45ヶ所すべてが、そういう二次スクリーニングの調査が入らないといけないかどうかというのは、この計画の中で調べた上で、調査が必要なところを抽出いたします。

それができましたらどういう対策工事が必要か。民地の中まで行政ができるのかどうか、これはまだちょっと明確でございませぬけれども具体的にそういうところがありましたら、その中で検討するということになります。

今のところ、この場でお答えできるところは以上でございます。

(桂委員)

非常に大きな問題でございますので、他の大規模盛土の場所についてもですね、河内長野市はこの住宅開発で非常に発展してきた経緯もございますので、慎重に取り扱っていただきたいのと、南花台の第8緑地の崩落につきましてもできるだけ早く復旧をしていただきますようお願い申し上げます。要望にしておきます。

(大原委員)

南花台小中一貫校を都市機能誘導区域に加えるというお話を、メリットを文書で書かれているのですが、持続的な生活、拠点化と開発団地再生モデルの検証の実現を目指す要素の一つとして、例えばですね、新たな魅力を創出し転入促進、交流人口の増加、云々とか書かれているのですが、はっきり言ってこれだけでは、どう結びつくのかなど。この誘導区域への編入がこういうところにどういうふうにつながるのかというのがよく市民の人にわかりにくいと思うんですね。

おそらく具体的に理由があると思うんです。行政的にメリットがあるんだろうとは思いますが、その辺のところを、はっきりと市民にわかりやすく、我々にもちょっと教えていただく必要があると思うので、遠慮なく言うてください。

(水上課長)

この立地適正化計画に、位置づけることによりまして、今回の小中一貫校を整備するにあたっての、国土交通省の補助金を受けることが、できるということで、聞いております。

(大原委員)

それが一番わかりやすいので、この文書だけだと、どういうふうにつながるかわからないので、遠慮せずにやっぱり言うべきだと思います。

(嘉名委員)

これ以前に事務局に直接申し上げたのか、審議会で申し上げたのか、記憶にないんですけど、念のためもう1回、意見として申し上げておきたいと思います。防災指針の方です。河内長野市の立地適正化計画については、基本的には、居住誘導区域については、第1種低層住居専用地域を外すということにしています。これは居住誘導するエリアにしないということではなくて、基本的にはもうインフラ整備が整っているエリアで、良好な住環境が保たれているので、今後新たな開発とか整備を行う必要がないことから、あえて今後、再開発とか、土地利用の再編なんかが見込まれるエリアとしての居住誘導区域に入れる必要なからうということで抜いています。南花台についてはそういう意味ではちょっと例外で、やっぱりURさんの団地再生とかいろんな取り組みが今後行われるであろうことから、居住誘導区域を入れているということで例外的な扱いをしている場所になります。

ところが今回、防災指針の中で、大規模盛土造成地の安全性確保という話を点検

しなさい、ってこれ趣旨としては、居住誘導区域は基本的に災害リスクのあるところはいれなくてくださいっていうのが、国土交通省の基本的な考え方で、やむを得ず入った場合は、そこの対策をしてくださいねという趣旨だと私は理解しているんですが、そういう意味では、第1種低層住居専用地域で居住誘導区域に入っていないエリアについても、当然、住環境を確保していく必要があるんで、災害リスクがあるところについてはぜひ同等の対応していただきたいというふうに思います。これは要望として申し上げておきます。

その他質問、意見なし

(2) 小山田西地区整備及び堺アクセス事業の取り組みについて

事務局から資料に基づき説明

(西野委員)

私から補足説明するのも何なんですけど、これ大阪府が道路を付けないと、市のまちづくりができないっていう話し合いがあった一方で、市がまちづくりしないと、府が道路をつけないみたいなそういう卵か鶏かみたいな議論がしばらく続いたんですけども、河内長野市の方でこうした前向きに絵を書いていただくことになりまして、大阪府としても、いわゆる大阪府都市計画都市整備中期計画路線この1キロですね、1号の部分については今年度中に予備設計を行うということで、回答いただいていますので、そのことも併せて、私から言うのもなんですけど報告だけさせていただきますと思います。

(宍戸委員)

私が言うべきところ、先生おっしゃっていただきましてありがとうございます。この道路につきましては徐々より部長さん初めいろいろ細かい調整させていただいてありがとうございます。現場としては、一応まちづくり、或いは防災道路の具体化が着手の条件となっているんですけど、先ほども先生もおっしゃっていた通り、卵か鶏の議論をしても仕方がないので、うちとしても予備設計が第4四半期にかかるかもしれませんけれども、今準備を進めているところです。

引き続き、以前もお話したように建設事業評価は事業を進めるにあたって受けなければいけないので、それは今日明日でできるという話でもないものですから、引き続きまちづくりの動きも具体的に情報を共有させていただきながら、うちが

タイミングを逸することなく、一体で道路整備に入るように、連携させていただければと思っていますので、よろしくお願いします。

(3) 三日市町駅東地区のまちづくりについて（報告）

事務局から資料に基づき説明

(土井委員)

開発に必要な接道区間としまして、府道からの進入道路の幅員が 5 メーター以上必要ということで拡幅されるわけですけども、ちょうど 2、3 件ほど民家があったと思うんですけど、影響を受けるとは思います。立ち退きになるのかどうか教えてください。

それと、47 区画宅地ができるということなんですけども、1 画当たりの平均平米数ですね、教えてください。

(藤田課長)

最初に、道路の拡幅の件ですけども、立ち退きといいますか、事業者さんで、その土地を購入されておりますので、住んでおられる方の合意を得ているということでございます。

それから、一区画当たりの面積ですけども、150 平米以上ということになっております。よろしくお願いします。

(土井委員)

ありがとうございます。わかりました。駅に近いということで、非常に便利がいいので、歩いて暮らせるまちづくりを進めておられる本市にとっては、現役世代から高齢者まで、住んでいただけるまちづくりだと思います。

ただちょっと気になるのは移住していただく方は、やっぱり多く来てもらう方がいいと思うので、うちの近居同居のマイホームの補助金とか、テレワークの移住の支援補助をされているんですけど、まだ金額がちょっと少ないのではないかと考えています。他の自治体では、例えば 100 万とか出されているところもあります。テレワークなんか 10 万円しか出ていけませんので、増額するというふうに考えていただきたい。要望とします。

(堀川委員)

この三日市市営住宅跡地につきましては、私が議員になった時から、この駅近の土地の利用がなぜできないかということずっと申し上げて参りました。

今回、民間の企業さんに売却をして民間企業さんが努力されたんですけども、当初はもうちょっと大きな絵が書いてあったように思います。なかなか粘り強く民間企業さんが頑張ってここまでできたということは評価できるんですけど、市と

して、どういう評価をなさっているのか。

個人的には民間企業さん精一杯やりはったのかなと僕は思ったりもするんですけど、当初描いたよりは大分コンパクトになったように思いますので、どう評価をされているのかお聞きしたいと思います。

(藤田課長)

それではお答えさせていただきます。

市としましてはこちら市営住宅の跡地だけではなくてですね、できるだけ広い範囲でまちづくりを進めていただきたいという思いで事業者さんにはお願いさせてもらってきたところです。

今回 1.6 ヘクタールということで、周りも含めてですね、土地活用していただけるということですし、三日市の駅のそばに住んでいただくことによってですね、三日市の商業施設の方にも影響を与えるのかなあと思っているところです。

よろしくをお願いします。

(大原委員)

一つ確認なんですけども、市営住宅が廃止されて 20 年ぐらいになると思うんですけども、その間、更地のまま放置された時期もあったんですが、開発ということで、いろいろ計画を立てていただきました。

できるだけ戸建てではなくて、最悪戸建てっていうふうなことも聞いていたんですが、病院といった広く公共性のあるものを持ってこようというようなことだったと思います。最終的には戸建てでもいいというような計画だったんで、戸建てになってしまったわけですが、その入口の幅員が 5 メートルしか取れなかったと聞いているんです。今更という話なんですけど、なぜ 5 メートルしか取れなかったのか、簡単な理由を確認したいのと、戸建てになる以上はですね同じ戸建てでも、できるだけ人がそこに住みたいと思うような、競争してでもそこに住みたいと思うようなそういう戸建を目指してもらいたいと要望でございますが、よろしくをお願いします。1 点だけお願いします。

(藤田課長)

道路幅員の拡幅につきましては、事業者さんの方でかなり頑張っていたかと思っておるんですけども、一番入口の一部のところですね、やっぱり土地を減らしたくない、そういう思いを持っておられる地権者もおられますので、なかなかすべてを買収して、6 メートルにすることができなかったということですのでよろしくをお願いします。

(宮本委員)

先ほどもあったんですけども、一区画が 150 平米以上ということなんですけども、こういう指導は市からあるはされているわけですか。

それともここでの開発でのこういう決まりが、基本的にはあるのかどうかということをちょっとお聞きしたいなというふうに思います。

(山田理事)

基準という訳ではございません。

ただ、委員もおっしゃられましたように、住んでみたい住宅っていうような形からですね、事業者さんとも相談して、どういうのがいいかという中でですね、事業者さんも大きい区画の住宅地にしていきたいということでこのような計画をしていただいております。基準として150平米以上にしなければなりません。そういうわけに基準があるわけではございません。

(宮本委員)

一応相談されて、ということで理解していいわけですね。

平均何平米になっているのか分かっていれば教えて欲しいのと、あともう一つ、初めに聞けばよかったんですけども、三日市の元の市営住宅跡地は何平米だったのか。

(山田理事)

市営住宅の元の面積なんですけども約4200平米ありました。

それと、新たなどころの一区画当たりの平均敷地面積なんですけども、詳しい数字を持っておりませんが、150平米をちょっと超えたぐらいの区画というふうに聞いております。

その他質問、意見なし

7. 閉会