

(様式3)

会議の開催結果について

1 会議名	平成29年度第3回河内長野市都市計画審議会
2 開催日時	平成30年1月25日(木) 午後2時から午後3時30分
3 開催場所	河内長野市役所 802会議室
4 会議の概要	1. 次の案件について事務局より説明を行い、審議した。 ・ 南部大阪都市計画都市再開発の方針の変更(大阪府決定)について(諮問) 諮問案件については、案通り承認された。 2. 次の案件について事務局より説明した。 ・ 立地適正化計画策定部会の進捗報告について(報告)
5 公開・非公開の別 (理由)	公開
6 傍聴人数	0名
7 問い合わせ先	(担当課名) 都市づくり部都市創生課計画指導係 (内線545)
8 その他	

*同一の会議が1週間以内に複数回開催された場合は、まとめて記入できるものとする。

平成29年度第3回河内長野市都市計画審議会

日時：平成30年1月25日（木）

午後2時から午後3時30分

場所：河内長野市役所802会議室

次 第

1. 開会
2. 副市長挨拶
3. 委員紹介
4. 審議会成立の報告
5. 議題
 - (1) 南部大阪都市計画都市再開発の方針の変更（大阪府決定）について（諮問）
 - (2) 立地適正化計画策定部会の進捗報告について（報告）
6. 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	第3条第2項第1号	
桂 聖	青木 淳英	堀川 和彦	
土井 昭	伊勢 昇	木ノ本 寛	
宮本 哲	井戸 清明		
三島 克則	岩本 克己	第3条第2項第2号	
	大江 禎昭	阪谷 匡亮	
	奥野 豊		
	嘉名 光市	第3条第2項第3号	
	田中 三代継	久保 幸太郎	
	西野 修平	山本 淑子	

1. 開会

2. 副市長挨拶

開会にあたり、一言ごあいさつを申し上げます。

まずは、平成29年度第3回都市計画審議会を開催していただき、また、委員の皆様にはご多忙の中、ご出席を賜り、誠にありがとうございます。

平素から、本市の都市計画行政に多大なご尽力を賜り、心よりお礼を申し上げます。

さて、昨年は台風による災害に見舞われ、本市も山あいの地域を中心に大きな被害を受けました。改めて災害への備えの大切さを実感したところです。本年は、災害の無い穏やかな一年になりますようお願いしております。

本日は、まず大阪府決定の「南部大阪都市計画 都市再開発の方針」の変更についてお諮りいたします。

続きまして、昨年7月の審議会で設置を承認していただきました、「立地適正化計画策定部会」の進捗状況をご報告いたします。

この間、部会長の嘉名委員をはじめ、策定部会の委員の皆様には、お忙しい中、3度にわたってお集まりいただき、熱心にご議論いただきました。誠にありがとうございます。

委員の皆さまにおかれましては、活発なご審議をいただきますようお願い申しあげ、簡単ではございますが、ご挨拶といたします。

3. 各委員の紹介

4. 審議会成立の報告

委員18名の内、出席者13名（欠席者5名）。

2分の1以上の出席により審議会は成立

5. 議題

(1) 南部大阪都市計画都市再開発の方針の変更（大阪府決定）について（諮問）

副市長から会長に諮問書を手交

事務局から議案書に基づき説明

質疑応答

桂委員：1号市街地、河内長野駅周辺市街地の「再開発の目標」ですが、変更前は「シンボルロードを軸にして」という文言がありました。また、「土地の合理的かつ健全

な高度利用及び都市機能の更新に関する方針」の中にも、「シンボルロードで結んだ」という文言、要するに都市計画道路の部分がこれまではっきり出ていたのですが、変更後はその文言がなくなっています。ご承知の通りこの都市計画道路は初めに都市計画決定を行ってから 50 年、計画だけで事業が実施されなかったんですが、地権者や地域の皆さんは、こういった形であれシンボルロードの整備を進めてほしいという思いが非常に強い。言葉がなくなることによって都計道路が廃止されとか、凍結するということにならないか心配です。その辺りの方針の担保をいただきたい。

事務局：確かに 1 号市街地の再開発の目標から「シンボルロード」という言葉が消えていますが、都市計画道路の廃止や凍結に結びつくとは考えていませんし、この道路は必要と考えています。まず、「シンボルロード」という言葉は本市の都市計画マスタープランや総合計画など、本市の言葉です。ただ、この道路は都市計画道路であり、道路の整備や維持管理は国道であることから大阪府です。これまでも現在も、整備の促進について協議していますが、府からは市の道路、シンボルロードであれば市の整備だと言われたりしているところです。そこで、この計画は府の計画ですので、この言葉は削ってみようということです。

「シンボルロード」という言葉がなくなることによって道の拡幅などがなくなるのかですが、1 号市街地の「土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針」で、「都市拠点の河内長野駅周辺とラブリーホール周辺、行政拠点の市役所周辺を結ぶ道路ネットワークづくりを進める。河内長野駅周辺の安心・安全に歩ける空間の確保と交通渋滞の緩和を図る」としております。思い浮かべていただきたいのですが、河内長野駅前から七つ辻までの歩道はだいたい 1.5m くらいの幅です。七つ辻からラブリーホールまでは、グリーンベルトはありますが、歩道はありません。安心して、安全に歩けるためには歩道の設置が必要だということを具体的に表現しています。

2 号地区の「都市施設及び地区施設の整備の方針」は変更していませんが、「都市計画道路河内長野駅前線の整備が図れるよう努める。」と記載を残しております。したがって、都市計画道路河内長野駅前線の廃止や凍結は考えていませんし、大阪府にも整備を進める必要があると申し上げています。

桂委員：安心しました。これは要望ですが、できれば目標や方針のところに「駅前の都市計画道路」という文字を入れていただきたい。引き続きシンボルロード、都市計画道路については進めていただきますようお願いいたします。

宮本委員：「建築物の共同化」という表現や、「連鎖的に共同化を進める」とありますが、具体的にご説明ください。

事務局：まず建築物の共同化についてご説明します。これまでは、市街地再開発事業等の面整備を図るとしていましたが、面整備では権利者の数が増え、合意形成に時間が

かかります。そこで、建物の共同化であれば、2名以上が合意することによって事業が早く進むのではないかと考えて入れております。例えば、商店街内の、空地が固まって存在するところで、複数の地権者が協力して個々の土地利用よりも効果的に土地利用を進める、高度化を図ることを目的として表現しています。

また、連鎖的にというところですが、建物の高度化によって建物の床が生まれませんが、建てたビルに周辺の住民や店舗が移転していただく、それによって移転元の土地が空く、そこにまた建築物の共同利用によって床が発生する。そうすると区域内外の人がそこに入っていく、そうするとまた元の土地が空いてくる、と建物の更新が一つ始まることによって連鎖的に土地利用が進むイメージを持っています。このイメージを駅周辺地区のまちづくりの方針の中で示し、区域の皆さんにも話を進めています。

西野委員：今、駅前にかなり空地も出てきていまして、今後どういう整備をするか大切な時期を迎えると思います。共同化によってスペースを設けて新たな進出を狙って活性化を図るという取組みは一定の理解はできますが、ノバティという大きな建屋があるところに、ミニノバティを作っていくイメージなのか、2、3軒同意できればその店舗だけで運営できる状況を作るのか、できれば何十店舗も入れるスペースを作るイメージで進めておられるのか、まずそこをお聴きしたい。

また、空地は色々な利用の仕方があると思いますが、共同化だけを進める地域なのか、共同化しない方が良いケースもあると思いますが、それは可能なのか。

事務局：一つ目、ミニノバティを作っていくのかですが、後ほど立地適正化計画でもご説明する通り、まちなか居住の推進を考えています。商業施設だけでなく、上の階に住んでいただくことも考えております。商業施設だけというつもりではありません。また、ミニという点では、ノバティの場合はかなり多くの地権者がおられ、合意形成に時間がかかり、そこが一番難しい点でした。それが、2、3人で一定の面積が確保できれば、共同化していただき、まず建物更新を図っていく。都市機能が入るスペースも共同化によって作っていただければと考えています。

もう一つ、共同化のみのエリアとするのかですが、そうではありません。個人での建築物の更新は今まで通りできますし、やっていただきたい。ただ、行政が個人を支援するのは難しい面があります。空地ができたり、建物を高層化できたりということがあれば支援できる、ということでこういうやり方を創設したところです。

西野委員：計画道路の中は、高さの制限と地下の制限があったと思います。道路幅等の決定もしていない中で、その計画がある中で高さをどこまで求めていくか、大阪府の道路計画と合わせないといけないと思いますが、調整はどうなっていますか。

事務局：おっしゃる通り、都市計画区域の中では建築物は3階建てまでで鉄筋コンクリート等はダメという制限があります。また、七つ辻から駅前までの計画幅員は32m

ですが、そこまで要るのかという声もございますので、市で幅員構成を考え、府と協議しています。整えば都市計画の変更決定となりますが、今は狭める方向です。狭まれば外側の制限が外れることで、3階建てまでだったのが5階建てにできるなどとなります。

三島委員：2号地区のところですが、駅周辺の計画図でノバティ平面駐車場の部分は今後市としてどのように考えていくのかお聞かせください。

事務局：現在、この土地はノバティながのの駐車場として利用されていますが、一般の駐車機能としての都市機能も持っています。ただ、いつまでも駐車場のまま置いておこうということではなく、中心市街地活性化に合わせて土地活用を考えていかなければならないと考えています。これまでも宿泊施設の検討などを行い、事業者と協議もしてきましたが、新たな土地活用にはつながっておりません。2月にはサウンディング調査があり、そこで土地利用についての意見を頂こうとしているところです。それを元に今後の活用についても検討していきたいと思っています。

三島委員：まだまだこれからとは思いますが、「都市施設及び地区施設の整備の方針」の部分で市街地再開発事業、優良建築物等整備事業等というところに含まれるのでしょうか。

事務局：再開発事業や優良建築物等整備事業は、国の補助メニューです。平面駐車場に限ったものではありませんが、エリア全体でそういう手法を使っていこうというものです。

三島委員：いずれにせよ大事な都市計画です。都市計画による制限が50数年も続いていますのでお題目に終わらないよう、よろしくお願いします。

他に質問、意見なし。

大阪府案について「支障なし」と答申することについて、全会一致で決定。

会長から市長に答申書を手交

(2) 立地適正化計画策定部会の進捗報告について（報告）

会長：部会長の嘉名委員、報告をお願いします。

副会長：29年度に都市計画審議会の策定部会を作っていただき、8月18日に第1回を開催させていただいて、ここにおられる井戸委員、伊勢委員、青木委員にもご参加いただき進めてきました。現在3回目まで議論をしたところです。まずは問題意識や課題を共有し、具体的な方向性を検討していく段階ですが、ある程度議論が進ん

できましたので、一旦ここで中間報告させていただこうということです。詳細は事務局からお願いします。

事務局から議案書に基づき説明

質疑応答

土井委員：ネットワーク型コンパクトシティは、国の重点施策であると認識しています。コンパクトシティに向けて市町村の取り組みを強力に支援するため、国にコンパクトシティ形成支援チームが設置されているとお聞きしていますが、その具体的な支援内容をお教えてください。

また、2017年から5年間、総務省が行政・商業・福祉施設を中心市街地に誘致すると国から財政支援する方向を出していると聞きましたが、本市の今後の取組についてお聞かせください。

事務局：まず、支援チームですが、立地適正化計画策定等の際に相談等を行う窓口ということです。

もう一つの支援ですが、本市も計画を作った上で、都市機能誘導等にあたり支援策を活用して進めていきたいと考えています。

土井委員：支援チームについては分かりました。財政支援については、5年間ということもありますので、本市の場合拡散しているのが集約は難しいと思いますが、今後高齢者がどんどん増えていきますので、駅から歩けるまちづくりを進める上で行政機能だけでも駅前に集約できるよう考えていただきたいと思います。

西野委員：立地適正化計画は時代要請的に必要なものと考えております。ただ、駅前に集約する一方で、踏まえていけないといけないことがあると思います。集約化から外れている開発団地等は空き家が増えていくという問題があります。それと相まって生産緑地の2022年問題があります。これによって土地が大量に市場に流出する可能性があり、不動産の価格が下落する。さらに2020年のオリンピックが終わると、さらに不動産の抱える状況が厳しくなることが今の段階でわかります。問題があると言っているだけではいけないので、例えば前回の審議会でもお話しさせていただきましたが、開発団地での番地単位、あるいは2、3軒単位で集約化を促し、大きな家でなく、マンションで良いと土地を売られる方もいると思いますので、その中で集約化を図り、空いた土地を生産緑地に変えても良いと思いますし、別の用途に使うこともあって良いと思います。生産緑地法の改正によって面積の基準も緩和され、道を挟んで合計で生産緑地ということも可能になりました。団地の中はすべて宅地という概念、考え方だけだとひずみが膨らむと思いますので、計画と同時進行でやっていかなければならない。生産緑地の解除

も10年間延長されることもあるので、10年間の間に今の空家を更地にしても固定資産税はそのまま継続して、10年間の間に地権者がどういう判断をするのか、集約化するのか、生産緑地にするのか、あるいはそれ以外の方法にするのか、その間に市が不動産が流動するこの時代に決めていくということも、大切な課題だと思っています。そういう時代が間もなくやって来ますので、そろそろそういうことも考えてもらいたいと思います。

事務局：集約の外、開発団地などのまちなか居住集積区域から外れたところがどうなるかですが、本市はご存じのとおり郊外団地の開発で大きくなったまちです。またその郊外開発団地が良好な住環境であり、地域の方が建築協定などで維持しているとても良いまちだと思っており、このまちをなくしていけないと思っています。

今回居住に関する区域を4つに分類していますが、ゆとり住環境保全区域という設定をしています。市街化区域内外にある住宅団地、イメージとしては第一種低層住居専用地域をゆとり住環境保全区域として、これからも良好な住環境を有する区域として保全する考えです。また、立地適正化計画は集約一辺倒に見えますが、誘導区域のみに集約するというだけでなく、住環境が良くゆったりと過ごせる郊外の住宅団地にお住まいになりたい方はそこに住んでいただく、里山集落区域、調整区域の石見川や天野で住みたい方はそこを選んでいただく、選択できるまちにしたいと考えています。したがって、誘導区域から外れたところを放っておく訳ではありません。

もう一つ、生産緑地の30年問題は、平成4年に当初の生産緑地が指定されたので、平成34年にこの問題が生じます。そこで国は特定生産緑地制度を設け、10年間延長できるとしました。引き続き生産緑地を希望される方、これを機に土地利用を考えられる方が出てくると考えています。空地の問題や、住宅団地は宅地だけでなく他の用途にもという話もありましたが、私どもは、現在空地等対策計画を策定中です。確かに住宅団地は、良好な住環境を保全するエリアと申し上げましたが、宅地一辺倒の利用だけでなく、他にも利用できないかという話も出ていますので、今後検討していきたいと思っています。

西野委員：まちなか居住集積区域へ集約していくので、ゆとり住環境保全区域はそのままということでしたが、私の言っている意味をご理解いただいていないかもしれません。ゆとり住環境保全区域はこの計画が進んでいくとゴースト化していくので、それを避けるため、今抱えている2022年問題も相まって開発団地そのものをどう守っていくかを申し上げていますので、集約化や先般嘉名先生がおっしゃっていた防災空地や農地など、様々な利用が可能になるという条件がなければ、空き家の持主の方はどうしようという判断が付かないと思います。これだけの住宅団地を抱えている、人口が減っていく河内長野だから、団地の中はこう選択できると示してあげないと難しいと思いますので、一方でそういうことも取り組んでいただきたいと申し上げます。

事務局：空家対策として、空き家のコミュニティ化なども考えています。農地の話も農政部門と話をしていきますので、検討させていただきたいと思います。

宮本委員：立地適正化計画の取り組みの視点としてまとめていただいて、ご報告いただきましたが、ここに書かれていることはその通りだと私も考えています。施策をどう具体化していくかが大きな課題で、財政的に厳しい中で何を優先していくのが大事だと思います。それはこれから具体化も含めて議論していただけるということでしょうか。

事務局：立地適正化計画では、誘導施策も定めていきます。厳しい財政状況の中で何ができるか。計画を作らずに何もしないとこうなるということをお示したところです。そうならないよう考えながらやっていきたい。部会でご検討いただきながら定めていきたいと考えています。

宮本委員：課題・ターゲットは本当にそのとおりでと思っています。具体化に向けて私達ちも知恵を絞らないといけないと考えていますので、よろしくをお願いします。

会長：最後に嘉名先生、一言お願いします。

副会長：皆様のご意見ありがとうございます。検討はこの後も進んでいきますので、いただいた意見を受けながら、次回以降進めていきたいと思っています。ざっくりと申し上げると、20年、30年先には人口が3分の2になって、およそ半数弱の方が高齢者になる、そうなるのであれば使える財布の大きさがだいたい半分になる、そうなる今まではうまくいかないだろうというのは皆さん同じ考えで、何かしないといけない、ではどうすればよいか、ということです。今まで都市計画は、市街化区域や市街化調整区域、特に市街化区域は分かりやすいんですが、概ね10年後に市街化する、まちにするのが前提の仕組みになっていますが、そういう時代ではなくなってきた。人が減っていくことにどう都市を適応させていくかということに初めて取り組んだのがこの立地適正化計画だと思います。今全国で4分の1くらいが作成されているところですが、課題も多いところですが、今日頂いたご意見も踏まえてこれから考えていきたいと思っています。西野委員がおっしゃった話でいうと、2022年問題、例えばその時に都市緑地法改正の時に出てきたのが田園住居地域という新しい用途地域、13番目の用途地域です。これは農と住の共存をめざした用途地域で、主に東京近郊の自治体の働きかけで出来たと言われていますが、そういう仕組みも出来上がってきたところです。河内長野がどうしていくかについては、ご意見をいただきながら考えていきたいのですが、私個人の意見では、住宅団地をどうするか、一つ大きな試金石になるのは、南花台をどうしていくかだと思います。南花台はURが大きな団地を抱えています、逆に言うとUR団地のリニューアルとともに街の再生を考えていけるチャンスでもあり、そこで住宅団地の再

生のモデル、河内長野モデルを作ることが他の住宅団地の再生にもつながっていくと考えています。そのあたりを立地適正化計画の中でも重点的に考えていきたいと思います。

また、駅前や駅周辺の活力をどう保つかはとても重要な問題で、河内長野は駅周辺の住宅密度があまり高くなく、人が住んでいない。本当はもっと密度高く住んでいただきたい、そうすればたくさんの施設が充実し、にぎわいも生まれるし、沿道の活気も出てくる、そこから始めることが極めて重要です。そのあたりが居住誘導区域の考え方にも現れていて、駅周辺の歩いて暮らせるところにぜひ住んでいただきたい、ということを出しているのが一つの大きな特徴と考えています。また、先生方からのご意見をいただきながら進めてまいりたいと思います。引き続きよろしく願いいたします。

6. 閉会