

(様式3)

会議の開催結果について

1 会議名	平成29年度第1回河内長野市都市計画審議会
2 開催日時	平成29年7月18日(火)午後3時から午後4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. 会長及び副会長を選出した。 2. 次の案件について事務局より説明を行い、審議した。 ・河内長野市立地適正化計画の策定について(諮問) 立地適正化計画策定部会の設置が承認され、委員の選任については会長に一任された。 3. 次の案件について事務局より説明した。 ・南部大阪都市計画都市再開発方針の変更(大阪府決定)について(報告)
5 公開・非公開の別 (理由)	公開
6 傍聴人数	2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1回河内長野市都市計画審議会

日時：平成29年7月18日（火）  
午後3時～午後4時30分  
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) 立地適正化計画の策定について（諮問）
  - (2) 南部大阪都市計画都市再開発方針の変更(大阪府決定)について(報告)
6. 閉会

	出席者	欠席者
第3条第2項第1号	嘉名 光市	
桂 聖	阪谷 匡亮	
堀川 和彦	田中 三代継	第3条第2項第2号
土井 昭	西野 修平	大江 禎昭
宮本 哲		
三島 克則	第3条第2項第3号	
木ノ本 寛	山本 淑子	
	久保 幸太郎	
第3条第2項第2号		
青木 淳英		
伊勢 昇		
井戸 清明		
岩本 克己		
奥野 豊		

## 1. 開会

## 2. 市長挨拶

開会にあたり、一言ごあいさつを申し上げます。

平成29年度第1回都市計画審議会を開催いただき、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、私は、平成29年度を「未来への改革元年」と位置付けております。人口減少、少子・高齢化が進む中、新たな魅力や価値を創出し、賑わいや活力に満ちたまちづくりを推進いたします。

本日は、「河内長野市立地適正化計画」の策定について、貴審議会に諮問させていただきます。この立地適正化計画も、まさに未来への改革のため策定するものであり、第5次総合計画に掲げる「集約連携都市」を実現し、人口減少・高齢社会においても便利で快適に暮らし続けられるよう、長期的なまちづくりの方向性を示すものでございます。審議会において幅広い見地からご意見をいただきたいと考えております。

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、本市の都市計画行政にお力添え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

新任委員：(1号委員) 土井昭氏 (2号委員) 青木淳英氏、伊勢昇氏、田中三代継氏

## 4. 審議会成立の報告

委員18名の内、出席者17名(欠席者1名)。

2分の1以上の出席により審議会は成立

## 5. 議案審議

河内長野市立地適正化計画の策定について(諮問)

市長から会長に諮問書を手交

### 【質疑応答】

三島委員：住宅施策について、全国的に空き家が増えてきている。空き家についてどのように考えているか。

事務局：立地適正化計画を作る中で空き家問題は避けて通れない。空き家ができることによって、まちの形も変わっていく、それをどうするかは空き家の対策計画の中で十分議論するが、連携して立地適正化計画にも反映したい。

三島委員：本市はまだ全国平均と比べて空き家の数が少ないと聞いているが、今後必ず状

況が逆転する。それに備えてやるべきことをやっていかなければならない。しっかり専門の先生方にもお聞きして、しっかりと計画を作っていってほしい。

堀川委員：4ページのところ、立地適正化計画を実際に作るのは庁内策定委員会となっている。都計審には立地適正化計画策定部会が設置される中で二つの部署で同じようなことを検討するのか。(図の中の)助言・案提示や報告という矢印は分かるが、どういう部会、委員会なのか、違いは何か。

事務局：都市計画や公共交通、地域福祉などの専門的な観点から立地適正化計画の案を調査審議してもらおうと考えているので、専門家の方で部会を構成する。

堀川委員：お聞きしたいのは、どちらが優位性を持っているか、主導権はどちらにあるか。庁内策定委員会に主導権があって、部会が助言するのか、逆に部会が先に検討して具体にある程度描いて、庁内の策定委員会に下ろすのか、関係を知りたい。

事務局：主導権は都市計画審議会です。庁内策定委員会が立地適正化計画の案を作って、都市計画審議会、この場合は策定部会に提示する形で進めていく予定です。

堀川委員：両方の組織がある程度連携を取っていくということによろしいか。

事務局：そのとおり。案を市で作って審議会に提示し、助言をいただく。一緒になってやっていく。

質疑終了後、部会を設置することが全会一致で了承された。また、部会の委員については、当審議会委員、外部からの学識経験者の方々を中心に選任することとし、選任については、会長に一任することが全会一致で了承された。

また、会長から事務局に対し、本年8月頃の部会設置に向け必要な手続きを行うとともに、部会の委員の選任結果等につきましては、審議会委員に報告するよう指示があった。

会 長：嘉名副会長、今の件について何か。

副会長：庁内策定委員会と部会との関係は、車の両輪という例えが良い。都市計画マスタープランがあるのに、なぜ立地適正化計画がいるのか、似たような計画ではないのか、とよく言われる。立地適正化計画が特徴的なのは、交通、子育て、福祉など関連施策の施設誘導と密接にリンクさせながら計画を作るところ。そう考えると、福祉や交通、子育て、商工業の振興、住宅も含め幅広い情報を持った人に入っていたかかないといけないし、まとめ上げて計画を作らないといけない。庁内策定委員会は部局横断組織と思われるので、色々な情報を出していただくことが期待される。

立地適正化計画は、全国350くらいの団体が取組をしている。先行しているところは非常にやり方が違い、個性を出している。例えば公共交通、バスを守って行こう、バスの沿線に居住誘導区域を集中的に配置しよう。という考え方をしているところもある。そうではなく、コミュニティ、小中学校の校区を単位にして考えた方が良いのではないかと、ということもあるし、子育て、若い人に住んでもらおう

と子育て施設を配置してその周りに住宅を新しく置いて若い世代に入ってもらうことをやっておられたり、本当に考え方が様々。

全体としては、20年後くらいを目標に、人口密度を維持できないところ、市街地として維持するのが難しいところが見えてくる、そういうところをこれからどうするかを見極めるための調査をしっかりやる側面もある。河内長野市は空き家の調査も既に終わっているし、都市計画マスタープランや総合計画を改定するとき各種のデータは整理していると思うので、それらを見直しながら、方向性はこれまで議論してきた内容と大きく変えずに、より良い魅力的な河内長野市をどう作るかという観点で進めていかれるのではないかと。

## 6. 報告

南部大阪都市計画都市再開発の方針の変更について

事務局から資料に基づき説明

### 【質疑応答】

副会長：都市再開発方針は、大阪府が定めるもの。将来的に区画整理や市街地再開発事業のような面的整備を想定しているエリアを前提に、特に2号地区は何らかの基盤整備を想定しているところが入ることが多い。一方、1号市街地は中心市街地をもう少し広く面で取るところが多い。

かつては、市街地再開発というと、理由は大きく二つ。一つは不足する都市施設の整備。例えば駅前のバスターミナルがないとか、道路が非常に狭隘とかいうこと。もう一つは不燃化、高度利用で、駅前の割に平屋しか建っていない、もっと高度利用していただきたいとか、木造密集市街地であれば、防災上非常に危険性の高いものがある、それを変えていくことで不足する都市施設を整備するか、建物の高度利用、不燃化を促進するということだった。

ところが、都市施設は充足された。不燃化も進んだ。すると、まちとしては活性化するはずが、なかなかまちのにぎわいが取り戻せていないことが分かってきた。そこで、再開発はその二つが大きかったが、もう少し街の中がにぎわう、活性化するという視点がいると言われるようになって久しい。

そこで、今回のキーワードで「まちなか居住」があったが、活性化のためには人に住んでいただくことが必要ではないかということとか、立地適正化計画では子育て施設や、人に集まっていただくための施設を具体的に考えていくことがあって、そういうことを関連付けて都市施設と不燃化・高度利用以外の、もう少し地域が活性化する視点が求められている。こういう時代背景もあって今回再開発方針を見直されているという気がする。

もう一つ、社会状況の変化ということもある。最近天理駅前広場を視察したが、

駅前だから大きなビルを建てる時代ではなくなりつつあり、色々な使い方ができるオープンスペースを作ることが各地で取り組まれている。なぜかという、特に地方都市では、ビルで対応する高度利用だけでは難しく、ビジネスとして回らない。ただ、何もできないのではなく、例えば、週末はフリーマーケット、次の週末はコンサート。普段は子供たちが遊ぶ場所にする。など色々な使い方ができる方が良いという考え方が出てきて、再開発方針を取り巻く環境が大きく変わっている。その部分を少し取り入れられたと理解している。

桂委員：計画の変更は良いが、具体的にどう進むか全然見えない。たとえば2号地区は、再々開発に向け都市計画を打って進めるのか。まちづくり検討会を開いて地権者などと協議しているが、小さい面積の空き地・空き家をお持ちの地権者が何人もいる。共同でビルを建てようと言を進めていて、私もその中の地権者だが、隣同士で高いビルが建つといても高々しれている。もっと広げようとする同意しない地権者がいる。個人の財産なので、やろうと言っても本人が嫌と言えれば難しい。

民間がやることを進めるため、市が同意を取り付けるなどして進めないと、計画があっても、10年、20年経っても変わらない。見通しを教えてください。

先ほど副会長がおっしゃったスペースは、河内長野駅前に結構ある。来週末も夜店が開かれるし、定期的に落語会やコンサートなどもやっている。ただ、その日限りなのが実情。まず、今の見た目、空き地や空き家をどうにかしないと普段から色々な人に目を向けてもらえる駅前にならない。見通しがあればお聞かせいただきたい。

事務局：市は建築物の共同化の支援策を用意している。地権者は土地も建物も持っているが、どのように土地利用をするか分からない。そこで、共同化で土地利用しようという方が出てきたら、市がコンサルタントを派遣し、共同化すればどのくらいのもので建てられるか、どう進めればよいか、どれくらい費用がかかり、どれくらいリターンがあるか、を提示し、共同化のモデルを示すことで、建築物の共同化を進める狙いで支援策を用意している。

見た目については、確かに商店街は空き店舗だけでなく、空き地も増えている。木造の古い建物もあり、暗いという声も聞いている。

将来像をみんなで共有し、同じ方向で取り組むことにより効果的なまちづくりができる。そこで、まちづくり方針で将来像を整理し地権者に提示した。今年2月にまちづくり方針を作ったところだが、これを元に建築物の共同化を進め、少しずつ駅前を改善したい。始まったところで形は見えていないが、少しでも変わることを信じ、地域に入って共同化を促す取り組みをしている。

桂議員：地権者、地域の方、市民の方も期待は大きい。とにかく現実的に何かが動くよう、まちづくり方針案ができてしまったので、検討会がこの所開かれなくなったが、

案をもとに考える会議を開き、引き続き地元の方々と話ができる場を持ってほしい。

西野委員：駅前集約化の話は最初の方に少しお聞きしたので、現状どこまで進んでいるかは存じ上げないが、地権者のみなさんと市民全体、来訪者でそれぞれ思いが違うので、どこでまとめていくかは難しい。

集約化は一つのゴールとされていて、今駅前には土地が空いてきているのでむしろチャンス。集約化して時代に合ったビルを建てるのも一つかもしれないが、また平成のノバティを作るのと同じ話になる。むしろ時代に逆行する町並みでも良いと思う。例えば法善寺横丁は、海外の人に大変有名になった。昭和の街並みをあえて作る、時代に逆行する方がむしろ人が集まる可能性があるのではないかと。

法善寺横丁が火事があった時、道幅が足りないで、同じ建物が建築できないという問題が発生し、特例措置で同じ街並みを再現した。一定以上の道幅が必要ということにこだわっていると画一的なものしかできなかった。

むしろ上堂さんの醤油蔵に代表されるように、残すべきものはたくさんある。商店街のアーケードもむしろ昭和の香りがあって良くて、それを活かしながら逆行するまちというのも一つの案として考えなければいけない。集約化も地元の人々が望まれるなら仕方ないかもしれないが、そういう案もむしろ斬新じゃないかと思っていますが、そういう案は全く無いのでしょうか。

事務局：上堂さんの醤油蔵跡は、私も片付け前と片付け後を見た。先月蔵の中でコンサートが開かれ、かなりの人が来場して弁当が即売したという話も聞いている。そういう昔の形を残すこともまちの魅力の一つ。新しいものだけを作れば良いとは考えていない。

西野委員がおっしゃった醤油蔵の取組みは、誰もが使える空間、しくみづくり。人が集まって初めてにぎわうので、そういう取り組みも良い。画一的にやるのではなく、新しいもの、古いものが重なり合ってまちづくりが進んでいく。古い形のものを取り込んでまちづくりを進めることは、私どもも賛成している。

西野委員：裏なんばに代表されるように、消費者のニーズは、「そこにしかない雰囲気を味わいたい」というところにある。スタイリッシュなものは、グランフロントやなんばパークスなどに任せばよい。河内長野駅前だからこの雰囲気にできる、という町並みがある。例えば10㎡の店舗だけ用意し、低価格で挑戦する若い人たちが集まる店舗形式で、そこから大きくする街並みをあえて作る。「河内長野に住む」などの条件を課し、常に若い人たちがチャレンジしに来るゾーンにすることで活性化すると思う。居住だけでなく、商売をしに来るところにしていく必要がある。そういうことも考えてほしい。

田中委員：西野委員がおっしゃった建物の集約化の話だが、まちに人をいかに寄せるかが大事。河内長野駅前の魅力を的確に把握しているか、魅力を創出する努力をどうされているか。建物集約後の空地进行を市民花壇にするなど、集約後の魅力をどう創出するかを考えないと意味がない。例えば千代田地区に灰原池というため池がある。この池を起点に色々なことが考えられる。桜並木を作る、釣り堀を作る、水生花園にする、高齢者の雇用を創出するなど、河内長野の駅前にはそういうものがほとんどない。旧の街並みが残っている西條の酒蔵や蜚が乱舞する石川など非常に魅力あるものがある。それをいかに展開するかが大切。

木ノ本委員：河内長野駅前の再開発は、50年前からの悲願。20年目に再開発でノバティができ、それから30年。この間市もコンサルタントにかなりのお金を使っている。ここにも凶面があるが、私はあまり気に入っていない。バブル崩壊後、全国各地でコンサル頼みのまちづくりになってしまった反省がある。駅周辺がどこも同じ顔になってしまった。同じ顔になったら誰も旅行に行かない。その地域の歴史や、なぜこの地域がこの形で残っているのかにノスタルジーや旅情を感じる。河内長野は河内長野らしさをどう創出するか、もう一度よみがえらせるか。今、リフォームマンションとして、マンションを鉄骨だけにして内装を全部取ってしまって、同じ思いを持った若い方が集まり、手伝いあってマンションが非常に活性化している（例がある）。

河内長野駅前も、行政に何をしてくれるのかより地域の皆さんが結束できる仕組みづくりを行政がやるべき。仕組みに基づいて地域の皆さんが自ら立ち上がるための素地づくりや、立ち上がれない問題の分析を行うべき。このままいくと今までの繰り返しになると危惧している。

河内長野の顔をどうするのか、道路は必要なので、聴くところによると「なんぼセットバックするねん」「南側に広げるのか、北側に広げるのか、それすら決まっていないのに市が来たところで腹が決まらない」と地権者の皆さん方も迷いがある。市は努力しているが、地権者、役所、一般市民の間に温度差があるままになっている。もう少し胸襟を開いて話し合う必要があるのではないか。

市長：本市の顔である河内長野駅前開発には、私も非常に関心を抱いている。西野委員や田中委員のお話は、どちらかというとは差別化して河内長野駅前を違う形にしているとはどうだということだった。今、流れはコンパクトシティ化で、差別化より標準化。河内長野駅前に病院や便利になる施設を持ってくるという意味で、ありきたりになるかも知れないが、差別化より、本来あるべきものをしっかりと（を整備する）。買い物できる施設、病気になった時に掛かれるお医者さん。どちらが良いかは難しいが、流れは便利なところ。そう考えると、差別化ではない方向に進んでいる。我々は色々な絵を描けるが、河内長野駅前に限れば、平面駐車場は市の持ち物な

ので、市がある程度コントロールできるが、商店街は市の持ち物ではないので強制はできない。ある程度の誘導はできても、地権者の考え方が優先。その中に行政が入って同意を取ると、かえってややこしくなるかもしれない。反面地権者が隣同士で話すとうまくいかないかもしれない。行政が入って行ってすんなりいくか。木ノ本委員がおっしゃったように変える仕組みづくりを考えないといけな。どんな形が良いのか。「千代田の開発をするぞ」となれば「河内長野もやろう」という流れになるか、あるいは「道路から離れたところが開発するぞ」、となれば、このチャンスを逃すまいと道路の方、または道路を越えてやろうという話になるのか。どうやれば地権者の人たちが本気になって動くかを考えなければならない。計画は立てられるが、実行が難しい。絵に描いた餅では全く意味がない。私としては「こういう方向性が良い」とは言えないが、いま議論しているのは、レトロな街も良いが駅前に関しては標準化の中に差別化を加えるか否かという流れになっている。

事務局：仕組みづくりについて、これまでの再開発では大きいエリア、10名・20名、多いところでは100名以上の地権者がいた。そういう合意はなかなか難しい。そこで、建築物の共同化を地域に投げかけており、3人・5人がまとまればそのエリアは土地利用できる。5人で合意ができて建物更新や土地の利用ができれば、先ほど市長が申したとおり、この機会を逃さずにやろうというまちづくりの連鎖を起こして河内長野駅前の活性化を図っていきたい。

まちづくり方針を作って地域に入っているが、これも一つのまちを変えていく仕組みづくり。先ほど木ノ本委員の言われたセットバックは、河内長野駅前広場から七つ辻までは都市計画道路として幅員32mの計画で都市計画決定を打っている。地元でもそんなに幅員が必要かという声もあった。私たちがそう思っている。交通量調査を行い、どの程度の機能が必要かを提示して大阪府と幅員見直しに向け協議している。その幅が決まればいくらセットバックするかが決まる。それが決まれば建物更新が行われる。こういう取り組みをして駅前の活性化を進めていこうとしている。

会長：報告案件なので、みなさんからいろんな意見を出していただいて、今後の参考にさせていただければと思う。せっかくなので、青木委員、伊勢委員何かあれば。

青木委員：私は福祉が専門なので、まちづくりの議論には、子供たちや高齢者、障害のある方が、いかに住み慣れた町の中で住み続けられるかという観点で関わりたい。

伊勢委員：私は交通を専門としていて、公共交通会議の委員も務めている。駅前の議論は土地利用をメインで議論されていたが、そこへのアクセスのしやすさという側面でも議論する必要がある。例えばヨーロッパなどではトランジットモールと言っ

て車は駅の中心部に入れず、郊外に止めてもらってバスや歩いてきてもらうということをして、人が歩いていることでにぎわいを創出することもやっている。高齢化が進む中、年を取って車が運転できなくなって家にこもりがちになるとか、無理に車を運転して事故を起こすという問題もあるので、できるだけお年寄りが外に出て買い物をして、いろんな人と話をして笑ったりできる街を作る意味でも、公共交通が便利になる仕掛けがあればと思う。駅前線の 32m という幅員も自動車を走らせるという観点からは広いかもしれないが、お年寄りが公共交通を敬遠する要因がいくつかあるが、その一つが待合スペースの劣悪さなので、そういうことを考えるとある程度の幅員があってもいいのかもしれない。地域公共交通会議ともリンクしながら考えていきたい。

## 6. 閉会