

## 第1回八尾市都市計画審議会

日時：令和元年7月18日（木）午前10時00分～11時00分

場所：社会福社会館2階集会室

○事務局 定刻となりましたので、ただ今より、令和元年度第1回八尾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、公私ともにお忙しい中ご出席賜り、厚くお礼申し上げます。

私は、司会をさせていただきます、事務局の「安達」でございます。よろしく願いいたします。

それでは、はじめに資料を確認させていただきたいと存じます。まず先日お送りしました資料が「審議会委員名簿」、「次第」、「議案書」、「議事参考資料」です。また、本日「総括図」及び「八尾の都市計画」を机上にお配りしております。

お手元にすべてございますでしょうか。ないようでしたら、事務局にお申し出ください。大丈夫でしょうか。

それではこれより、次第に従いまして、新委員のご紹介、市長挨拶、また、今回付議させていただきます案件は大阪府の決定案件であります議案第100号「東部大阪都市計画区域区分の変更について（大阪府決定）」、八尾市の決定案件であります議案第101号「東部大阪都市計画用途地域の変更について（八尾市決定）」、議案102号「東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（八尾市決定）」、議案第103号「東部大阪都市計画土地区画整理事業の決定について（八尾市決定）」、議案104号「東部大阪都市計画地区計画の決定について（八尾市決定）」、議案第105号「東部大阪都市計画地区計画の変更について（八尾市決定）」の6件でございます。

この後、事務局よりご説明させていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは、議事に入ります前に、今回新たに委員になられた方をご紹介します。大変恐縮ですが、お名前を読み上げましたら、その場にて一度ご起立いただき、その後、ご着席いただきますよう、ご協力のほう、よろしくお願いいたします。

市議会議長の越智委員でございます。

稲森委員でございます。

竹田委員でございます。

西田委員でございます。

吉村委員でございます。

どうもありがとうございました。

なお、変更のない委員の方につきましては、紹介を省略させていただきます。

それでは、続きまして、大松市長よりご挨拶を申し上げます。

○大松市長　　皆さん、おはようございます。市長の大松でございます。

本日は、大変お忙しい中、令和元年度第1回八尾市都市計画審議会にご参集いただきまして誠にありがとうございます。

2019年は、都市計画法の制定から100年にあたります。この都市計画法には、「都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与すること」を「目的」として定められており、また、「都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと、並びにこのためには適正な制限のもとに、土地の合理的な利用が図られるべき」と「基本理念」に定められております。

一方、現在の少子高齢化に伴う人口減少、頻発する大規模自然災害、多様化する市民ニーズ等、都市をめぐる社会情勢は大きく変化してきており、将来にわたって持続可能なまちづくりを進めていくことが本市にとって大きな命題となっております。

そのような中、本市には、自然や歴史、芸術文化など誇るべき多くの資源があり、

それらを活かした「にぎわいと活気にあふれたまち」を目指し、そして、すべての市民に光が当たる市政運営とともに、より多くの人に選ばれるまち、暮らし続けたいまちとなるよう取り組んでいきたいと考えております。

今回の都市計画審議会の府議案件につきましては、大阪府決定であります服部川・郡川地区における市街化区域編入及び、本市決定であります地区計画の決定等でございます。

将来の本市の利便性向上や発展のためにも、活発なご議論、ご審議のほど、よろしくごお願い申し上げましてご挨拶に代えさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたしますします。

○事務局　　ありがとうございます。

本日の出席者は、八尾市都市計画審議会条例第6条第2項の規定にあります委員の2分の1以上の出席をいただいておりますので、定足数を満たしておりますことをご報告いたします。

それでは、本日の議事進行について、会長にごお願いいたしたいと思っております。岩本会長、どうぞよろしくお願いいたしますします。

○岩本会長　　それでは、これより議事進行させていただきます。

審議に入る前に、八尾市都市計画審議会運営規程第9条に基づき、私の方から今回の議事録に署名をいただく方を指名させていただきます。

今回は、吉田委員と西川委員にごお願いしたいと思っております。よろしくお願いいたしますします。

それでは、次第に基づき審議に入ります。本日は、お手元の次第にございますように議案は6件でございます。

それでは、大阪府の決定案件であります「議案第100号」と八尾市の決定案件でございます「議案第101号」から「議案第105号」は、関連案件でございますので、まとめてご審議願います。

それでは、各議案について、事務局よりご説明願います。

○事務局 都市整備部都市政策課の中井と申します。

それではこれより、服部川・郡川地区の都市計画につきまして、大阪府決定である議案第100号「東部大阪都市計画区域区分の変更」、そして市決定である議案第101号から第105号、「東部大阪都市計画用途地域の変更、防火地域及び準防火地域の変更、土地区画整理事業の決定、地区計画の決定、地区計画の変更」についてご説明させていただきます。

なお、八尾市郡川地区の土地区画整備事業に伴う都市計画の決定及び変更として、一括審議とさせていただきます。

それでは、失礼して座ってご説明させていただきます。

はじめに、今回対象となる地区の位置及びその周辺の現状についてご説明させていただきます。

対象地区は、赤色で着色しております服部川一丁目、郡川一丁目及び教興寺一丁目の一部に位置する「服部川・郡川地区」であり、地区の面積は約17ヘクタールとなっております。こちらの地区は八尾市の東部に位置し、大阪外環状線沿道の地区であり、現在は市街化調整区域に位置しております。

こちらは対象地区の航空写真となっております。本地区は市街化調整区域であるものの、地区の北側では商業施設や天然ガススタンド、JA倉庫、高安受水場などが立地し、一定の土地活用がすでになされている一方で、地区の南側では稲作を中心とした農業を営まれている区域に大別されます。

このような状況の中、農業従事者の高齢化が進み、また、大阪外環状線沿道という開発ポテンシャルが非常に高い地区であることから、資材置き場などの無秩序な土地活用が懸念されます。

そのため本地区では、土地利用のスプロール化を未然に防止し、地域の健全な発展と良好な市街地形成を図るため、市街化区域に編入し、地区南側については土地区画

整理事業及び地区計画を、地区北側につきましては地区計画による計画的なまちづくりをめざすものです。

次に、市街化区域編入検討区域についてご説明させていただきます。

本地区は、先ほどご説明したとおり、開発ポテンシャルが非常に高いことから、大阪府の「東部大阪都市計画区域マスタープラン」において“市街化区域へ編入する必要性・見通しが認められるものの、その時点で事業実施が未確定等の理由により、市街化区域への編入条件を満たしていない区域のうち、目標年次までに事業の実施が見込まれる区域については「保留区域」と定める”としており、平成23年3月に「保留区域」として位置づけられております。

また、同年、本市の都市計画マスタープランにおいて“無秩序な土地利用を防止し、地域の活性化等を図るため、地区計画制度等を活用して、立地動向に柔軟に対応できるよう、沿線型産業施設等の立地など計画的に土地利用を誘導する区域”ということで、「市街化促進検討区域」に位置づけられております。

それでは本地区の活動状況についてご説明させていただきます。

服部川・郡川地区では、平成24年度から、計画的な開発事業を推進するため、地権者や地元役員が中心となって、勉強会や審査会の開催などの、まちづくり活動を行ってこられました。

平成26年4月には、市街化区域編入を踏まえ、本地区にふさわしい将来の利用活動方針について研究等を行い、地権者間の合意のもと、まちづくりの計画運営を推進することを目的として、「服部川・郡川地区まちづくり勉強会」が設立されました。

本勉強会は、服部川地区、郡川地区、教興寺地区、黒谷地区、その他の地区の地権者約100名で構成されております。また、世話役として、服部川地区の地権者から2名、郡川地区から11名が選定され、顧問として、服部川区長、郡川区長が選任されております。

また、本勉強会では、まちづくりにおける民間ノウハウを活かすため、平成27

年11月に事業化検討パートナーとして大和情報サービス株式会社を選定されました。

これまで、ワークショップによるゾーニングの検討や現地視察等、合計14回の勉強会を行ってまいりました。

平成30年4月～6月までの期間、土地区画整理組合の準備組織である準備組合の設立及び都市計画手続きの開始に関するヒアリングを行い、郡川地区においては、地権者58名中54名、約93%の同意を得て、同年6月に郡川土地区画整理準備組合を設立されました。

これに伴い、市に対して土地区画整理事業施行に対する技術支援要請を行われました。また、9月には、土地区画整理事業について、民間事業者の区画整理事業に関するノウハウ、資金等を活用して区画整理事業を円滑に推進するため、区画整理事業の業務を一括して代行する予定者、つまり、土地区画整理事業業務代行予定者を準備組合が審議・選定をされ、矢作建設工業株式会社に決定するなど、現在も土地区画整理事業の実現に向けて着実にまちづくり活動を行っておられます。

それでは、本地区の市街化区域への編入にあたりましては、土地区画整理事業や地区計画といった都市計画手法により計画的な開発及び良好な市街化の形成が確実にする必要があります。そこで本地区を3つの地区に分け、次の3つの都市計画手法により、計画的な開発及び市街化の形成を図ります。

まず1つ目は、青色で着色しております地区につきまして、「市街化調整区域における地区計画に基づく土地活用を行います。

2つ目は、緑色に着色している地区につきまして、主な用途が農地であり、既存の建物が少なく、共同利用や売却意向が高い区域であることから、土地の集約や交換ができる土地区画整理事業を行います。

3つ目は、残りの地区につきまして、今回の市街化区域への編入に合わせ、本地区全体にかかる地区計画を策定いたします。

オレンジ色の斜線のみで示している地区の一部につきましては、既存の建物が立

地し、土地利用がかたまっている区域であることから、地区計画によるまちづくりの誘導を行います。

なお、青色で着色しております市街化調整区域における地区計画につきましては、平成31年3月8日に都市計画決定いたしました。本地区全体に地区計画を打つことから、廃止といたします。

こちらの図面は本地区のゾーニング図となっております。まちづくり勉強会では、土地区画整理事業を前提として、土地利用意向をアンケート調査し、地域の意向を聞いた上で、大阪外環状線沿道という立地を活かし、沿道は一部大街区による商業・業務施設や沿道サービス施設等を配置するとともに、宅地や公共施設等が複合する緑豊かで良好な市街化の形成を図るという方針のもと、画面に示しているゾーニング図を作成し、これをもって大阪府や関係機関との協議や調整を行い、都市計画手続きを行ってまいりました。

紫色の部分につきましては、工業・流通ゾーン、ピンク色は商業ゾーン、緑色は農地ゾーン、黄色は複合ゾーンとしております。

なお、今回、土地区画整理事業を行う区域としましては、青色の線で囲っている区域となっております。

それでは、ここからは各議案についてご説明いたします。

まず、議案第100号の東部大阪都市計画区域区分の変更について、ご説明させていただきます。こちらは大阪府決定でございます。

区域区分とは、都市計画区域（八尾市全域）について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する制度でございます。

市街化区域とは、すでに市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であります。一方、市街化調整区域については、市街化を抑制すべき区域とされており、本地区につきましては、現在この市街化調整区

域に指定されております。この区分を見直すことで、市街化区域に編入することができます。

今回の変更としましては、前の画面でお示ししている赤色で着色された範囲の約17ヘクタールを市街化区域へ編入しようとするものであります。区域界については、北側が4.7メートル道路中心線、東側が旧国道170号の道路中心線、南側が荒川の河川中心線、西側が大阪外環状線の道路中心線となっております。

ここで、北側の区域界について少しご説明させていただきます。

現在保留区域として定められている区域としましては、画面に示しております面積約18ヘクタールとなっております。

そこで、保留区域に土地をお持ちの地権者を対象に、昨年4月にヒアリングを行った結果、こちらの黄色で着色されている4.7メートル道路から近鉄信貴線までの区域につきましては、現況が農地でありまして、将来的にも農地を継続する意向であること、また、区域界については地形地物で区切ることとしていることから、画面のとおり、市街化区域に編入する区域としましては、4.7メートル道路中心線までとしております。

なお、大阪外環状線については、都市計画道路として計画決定されており、すでに完成しておりますので、道路中心線は固定されており、後ほどご説明いたします地区計画の区画道路にも定められておりません。

今回の変更によりまして、約17ヘクタール分が増減し、市街化区域においては2,766ヘクタール、市街化調整区域は1,406ヘクタールとなります。

続きまして、議案第101号東部大阪都市計画用途地域の変更についてご説明させていただきます。ここからご説明する議案はすべて八尾市決定でございます。

まず、用途地域とは、建築物の用途や建ぺい率・容積率等の形態の規制を通して、建物の混在による市街地環境の悪化を防止し、地域の実情に合った適切な市街地環境の誘導及び保全を図ることを目的として定めたものです。この用途地域につきましては

は、住居系が 8 種類、商業系 2 種類、工業系 3 種類の合計 13 種類ございます。

服部川・郡川地区では、市街化区域の編入に伴い用途地域を定めます。用途地域については、現在市街化区域である周辺の用途地域や、環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便性を増進するため、「準工業地域」に設定いたします。

こちらの地域の建ぺい率は 60%、容積率は 200%です。面積は、先ほどご説明いたしました区域分の変更面積と同じ 17ヘクタールとなっております。今回の変更により 17ヘクタール増加し、662ヘクタールとなります。

続きまして、議案第 102号東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更についてご説明させていただきます。

今回変更いたしますのは、「準防火地域」となります。準防火地域とは、地震などの災害によって発生する市街地大火における延焼被害を防ぐことや避難路の確保を目的に、建物に一定の防火性能を義務付ける区域です。

本市においては、商業地域を防火地域に、近隣商業地域を防火地域及び準防火地域に、住居及び工業系の地域を準防火地域に指定しております。

服部川・郡川地区では、今回、市街化区域に編入される地区すべて用途地域を準工業地域にすることから、準防火地域を拡大いたします。赤色で着色された区域が準防火地区を拡大する区域となっております。先ほどお示しした用途地域の面積と同じとなっております。今回の変更により、約 17ヘクタールが増加し、2,714ヘクタールとなります。

続きまして、議案第 103号東部大阪都市計画土地区画整理事業の決定についてご説明いたします。

まず、土地区画整理事業とは、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地区画整理法で定めるところに従って行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設または変更に関する事業のことです。

それでは、土地区画整理事業の概要についてご説明させていただきます。

名称は郡川土地区画整理事業とし、面積は約7.7ヘクタールであります。公共施設の配置として、まず道路につきましては、施行区域内の業務用地と商業用地の間に主要な区画道路を整備し、業務施設及び商業施設へのアクセス性を確保いたします。

また、公園及び緑地につきましては、施行区域面積の3%以上の公園及び緑地を確保いたします。

続きまして、土地区画整理事業の区域についてご説明させていただきます。

赤色で囲まれた区域につきましては、今回、市街化区域へ編入する区域でございます。黄色の地区については、今回、土地区画整理事業を行う区域としております。これは市街化区域に編入する区域から、今後事業を行うにあたり、受水場や住宅など、既存建築物を区域から外した形となっております。

区域につきましては、北側は主に水路界、東側は旧国道170号の道路界、南側は道路界及び堤塘敷界、西側は道路界となっており、郡川及び北側にある市道や堤塘敷は区域から外しております。

こちらにつきましては、山麓部の土砂災害警戒区域が近接している郡川地区周辺の防災力の強化を目指し、八尾市の事業によって郡川を暗渠化し、既存の道路を拡幅し、避難路を整備する予定となっております。

続きまして、議案第104号東部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。

地区計画とは、建築物の形態、公共施設その他の施設の配置から見て、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい様態を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画であります。また、用途地域等での制限に上乗せして制限をかける計画であります。

それでは、地区計画の概要についてご説明させていただきます。

名称は服部川・郡川地区地区計画とし、面積は約17ヘクタールであり、市街化

区域へ編入する区域と同じ面積であります。

次に、本地区計画の方針についてご説明いたします。議案書の19ページをご覧ください。

本地区計画の目標についてですが、「大阪外環状線沿道という立地条件を活かし、土地区画整理事業による公共施設等の整備と合理的な敷地の共同利用化に合わせ、雇用創出などによる地域活性化を目指し、にぎわいと魅力ある産業業務施設などが立地する緑豊かで良好な市街地の形成を図る」としております。

こちらは計画図となっております。画面に表示しております図面につきましては、議案書の22ページにもございますので、画面が見にくい場合はそちらをご覧ください。

本地区計画においては、ゾーニング図を参考にいたしまして、地区を4つに区分しております。それぞれ地区の詳細については後ほどご説明いたします。

また、本地区計画にて、区画道路等の地区施設を位置づけております。まず、区画道路ですが、矢印の破線を表示しておりますが、幅員6.7メートル以上の道路を図のとおり位置づけます。また、その他公共空地として公園約1ヘクタールを位置づけます。こちらは緑色で着色しております。

次に地区の区分をご説明いたします。

左上から反時計回りに、産業業務地区①地区、産業業務地区②地区、産業業務地区③地区、そして複合地区です。

次に、各地区の方針と具体的な制限についてご説明させていただきます。

まず、最初に産業業務地区①地区です。

土地利用の方針については、議案書の19ページをご覧ください。本地区におきましては「国道170号沿道の立地を活かし、業務施設や沿道サービス施設等を計画的に誘導し、幹線道路沿道にふさわしい市街地の形成を図る」としております。

次に、地区整備計画についてですが、建築物等の具体的な制限については、画面

の左の欄に記載しております。

建築物の用途の制限につきましては、議案書の20ページをご覧ください。その中で「①建築物の用途の制限について」をご覧ください。

こちらの表では、準工業地域内の用途の制限に加え、この地区では建てられない建築物をあげております。こちらの制限についてですが、大きなポイントとしまして、新たな住宅が建てられないことでもあります。こちらの理由について少しご説明させていただきます。

こちらは線引き見直しのイメージ図でございます。

大阪府の区域区分変更についての基本方針により、新たな住宅系市街地の市街化区域編入は、市町村マスタープラン等に地域の生活拠点として位置づけられた「鉄道駅等への徒歩圏の区域」に限るとされております。本市においては、都市計画マスタープランに明記されている都市核となる駅を地域の生活拠点としており、服部川・郡川地区においては近鉄河内山本駅が直近の駅となっております。

また、徒歩圏内の目安としては半径500メートル程度とされており、近鉄河内山本駅から500メートル圏内に本地区が入っておりませんので、新たな住宅を制限しております。こちらの制限については、これからご説明するすべての地区で行っております。

なお、都市核となっている駅ではありませんが、地区の直近に服部川駅がございます。そこから500メートル圏内にも本地区は入っていないことを補足でご説明させていただきます。

なお、本地区計画の都市計画決定が告示された際に、現に住宅の敷地として使用されている土地については、地区計画の対象から除外されます。つまり、既存住宅の建て替えは可能ということになります。

また、その他の制限として、建築物の敷地面積の最低限度については、設定はございません。垣または柵の構造の制限として、生垣等、透視可能な構造となります。

建築物の緑化率の最低限度としましては、敷地面積の20%としております。

次に産業業務地区②地区です。

土地利用の方針につきましては、議案書の19ページをご覧ください。こちらは土地区画整理事業を行うエリアですので、「大街区化により、工業機能等を持った施設の導入を図り、良好な就業環境の創造を図る」としております。

建築物の用途の制限につきましては、議案書の20ページをご覧ください。

工業の就業環境を守るため、先ほどご説明した産業業務地区①地区の制限に加えまして、幼稚園や学校、老人ホームを制限しております。

画面に戻っていただきまして、建築物の敷地面積の最低限度につきましては、土地が細分化されないように、また周辺の地区計画の最低限度と合わせて3,000平方メートルに設定しております。その他の制限については先ほどの①地区と同じとしております。

次に産業業務地区③地区です。

土地利用の方針につきましては、議案書の19ページをご覧ください。こちらも土地区画整理事業を行うエリアですので、「大街区化により、商業業務、サービス施設等を備えた複合施設等を計画的に誘導し、にぎわいと魅力ある市街地の形成を図る」としております。

建築物の用途の制限については、議案書20ページに記載のとおりです。

画面に戻っていただきまして、その他の制限については、先ほどの産業業務地区②地区と同じとしております。

次に複合地区です。

土地利用の方針については、議案書の19ページをご覧ください。本地区は「既存の住環境と軽工業等が複合する緑豊かで良好な市街地の形成を図る」としております。

建築物の用途の制限については、議案書20ページをご覧ください。本地区の一

部は区画整理事業を行う区域に入っていることから、他の地区と同様に住宅を制限しているところは同じであります。都市計画決定告示時点ですでに住宅が建てられている場合に加えて、土地区画整理事業において、仮換地の指定または換地処分を受けた土地で、現に住宅が建てられている土地については、この制限は適用しないこととしております。

画面に戻っていただきまして、建築物の敷地面積の最低限度と、垣または柵の構造の制限については、設定はございません。建築物の緑化の最低限度として、他の地区と同じとしております。

続きまして、壁面の位置の制限についてご説明いたします。

安全で快適な環境を確保するために、青色の点線で示した箇所につきまして、壁面の位置の制限を設けております。該当する土地につきましては、建築物を建てる時は道路境界線から1.0メートル後退することとしております。

最後に、議案第105号東部大阪都市計画地区計画の変更についてご説明いたします。

こちらは先ほどご説明いたしました新たな地区計画を定めることで廃止といたします。こちらは廃止する地区計画の計画図となっております。

次に、都市計画の周知及び縦覧状況についてご説明いたします。

服部川・郡川地区に関する都市計画（案）について、都市計画法第16条第1項の規定に基づき、地権者を対象とした“八尾市服部川・郡川地区に関する都市計画（案）の説明会”を平成31年2月3日に開催し、意見等はございませんでした。

また、都市計画法第16条第2項の規定による「八尾市地区計画等の案の作成手続きに関する条例」の規定に基づき、服部川・郡川地区地区計画においては、平成31年2月5日から18日まで縦覧を行い、2月19日から25日まで意見書の提出期間としましたが、意見書の提出はございませんでした。

さらに、服部川一丁目地区地区計画においては、平成31年4月10日から23

日まで縦覧を行い、4月24日から令和元年5月7日まで意見書の提出期間としましたが、意見書の提出はございませんでした。

なお、大阪府の区域区分の変更についても、平成31年2月5日から18日に縦覧いたしましたが、意見書の提出はございませんでした。このため、大阪府が2月27日に開催する予定であった公聴会については、意見の提出がなかったため、開催しておりません。

また、市決定案件についての都市計画法第17条第1項、また府決定案件についての都市計画法第18条第1項の規定に基づき、5月31日から6月14日まで案の縦覧を行いました。縦覧者数は計2名であり、意見書の提出はございませんでした。

今後のスケジュールについてご説明いたします。

今後のスケジュールについてですが、本日の八尾市都市計画審議会にて承認をされましたら、8月上旬に開催される予定の大阪府都市計画審議会を経まして、9月末にすべての議案を都市計画決定する予定になっております。

以上でご説明を終わります。ご清聴ありがとうございました。

#### (質疑応答)

○岩本会長            ありがとうございます。只今のご説明に対しまして、何かご質問等はございましたら、よろしく願いたします。

○委員            土地区画整理事業の件ですが、事業計画の中の減歩率はどれくらいですか。それと事業性というか、着手するにはかなりの費用もかかります。土地区画整理事業では減歩率で公園をとらなければいけない。また、その中で、仮換地で処分して事業費に充てなければならない。そのあたりの状況、中身について概算で結構ですのでご説明願います。

○岩本会長            事務局どうぞ。

○事務局            土地区画整理事業の今後の予定でございます。先ほどご説明させていただきました業務代行予定者、平成30年9月に矢作建設工業株式会社が選定されて

おります。地域の皆さんの中でゾーニングをしながらお話する中で、自らの意思で事業を進めていくことになるので、減歩には非常に関心があるということです。

これは想定です。個別の案件の減歩は出ていませんので、公共減歩と皆さんの土地を出して、事業費に充てる部分としては、平均としては今40%の想定で、矢作建設工業は事業費として考えているという状況でございます。

事業費については、今の土地については高さが低いところもありますので、土の関係であるなど、いろんなことを考えながら事業費については想定していきます。今後、都市計画決定されて事業認可が出てきますので、八尾市の方で手続きを経て、精査していきたいと考えています。

公園については、区画整理を行い、施行区域面積の3%以上の公園及び緑地を確保するとともに、今回は1ヘクタールということで西塚古墳も、文化財の指定も含めて、公園機能として確保したいという形になります。

○委員            どうもありがとうございました。

もう一点だけ、八尾市水道局の高安受水場は、どんな役目を果たしていて、今後没にすると聞きましたが、それはどうですか。

○岩本会長        事務局どうぞ。

○事務局            高安受水場につきましては、八尾市の大部分の水を一度ためて、それぞれの配水池に分けるとい、大本のところになるので水道局としては残していくという方向です。その中に区画道路2があり、両方に受水地がありますので、区画道路については水道局の開発に合わせる。もしくは用地があるのであれば市で整備ができないか、検討していきたい。

○岩本会長        よろしいですか。

ほかにございませんか。

○委員            今回の地区は準工地域になっています。本来、準工であれば、住宅も含めていろんな事業が可能で。ここについては、曙川南のように、住宅の開発はでき

ないと地区計画の中で定めるとのご説明がありました。そういう理解でよろしいですか。

もう1つ、八尾市の人口は300から400ぐらい毎年減少しているように思いますが、そういう中で都市計画区域を拡充していくことについてどうお考えか、ご説明をお願いしたい。

○事務局        1点目の準工での用途地域と、地区計画で住宅が建てられないということについては、建築物の用途の選定としては、産業業務地区①から複合地区までの4地区に対して制限をかけ、共同住宅も含めて新たな住宅は建てられないと定めています。これは、大阪府の市街化区域編入の方針においても八尾市においても、立地適正化計画なども策定しておりますので、市の中心部を充実させていくことが、国と八尾市の方針でございますので、その辺を考えながら作業を進めております。

今後の活用については、平成23年3月に保留区域として設定されていた3地区（西高安・楽音寺地区、曙川南地区、服部川・郡川地区）それぞれの進捗に応じて、現在は服部川・郡川地区の区域設定で、今回、市街化区域に編入されますと、保留区域としてはなくなります。

八尾市の方針としては、むやみやたらにといい方がよいかどうかはわかりませんが、市街化区域に編入するのは、中心市街地を活用していくということで、都市計画道路の事業なども踏まえながら、用途、地区計画を定めるべきだと考えています。

準工業地域の方向としては産業集積、ものづくりのまちでもありますので、空港周辺の工業地域であったり、幹線道路の沿道、中央環状線の新家地区であったり、外環状線の西高安地区であったり、準工業地域の中でも工業が残っているところ、住居が張り付いているところは、地区計画を定めて産業を守っていききたい、保存していききたいという方向であります。

○岩本会長        ほかにご意見はございませんか。よろしいでしょうか。

○委員        産業の部分でもう少し具体的に、曙川南の商業施設、前の都市計画審議

会でも、住宅だけではなく、商業施設が乱立することを懸念されていた委員がおられたと思いますが、どういうイメージで受け止めたらよいか、教えていただけますか。

○岩本会長           事務局どうぞ。

○事務局           区画整備のゾーニング図で、赤で示している区画整備の部分については、外環沿道の約3ヘクタールで、物流や工場などの事業所を想定して検討されていると考えています。事業者の進出にあたっては、保留地などのエリアに集めていきたいというのが、市と地域の方針となっています。

その右側の部分については、コーナンがしっかり張り付いていることと、この地区は、住宅はあるものの買い物施設が少ないことから、まちづくりをする中で土地利用も図りたいということで、日常の買い物は小さいスーパーが多いですが、数店舗を持ってこられないかという計画でございます。事業所等の計画によってはゾーニングについては今後変わってくるかもしれませんが、今のゾーニングとしてはそうなっています。

最後に、コーナンの東側も区画整理になっておりまして、その部分については、農業意向の方がございますので、それを集約して工場、それと自己活用される方もいますので、そのあたりを集約する。1ヘクタールほどになります。

北側の部分につきましては、一定、建物が建ち並んでいます。今後については地区計画に合わせて土地活用をしていきたい。ただし新規の住宅は建てられないので、産業系の活用を図っていきたいと考えています。

○岩本会長           ほかにございませんか。

○委員           すでにご説明いただいているところではありますが、今回の地区設定は、大阪府の東部大阪都市計画で定められているところ、八尾市内で保留区域の設定区域がなくなるということで、人口減少も踏まえて、いたずらに市街化区域を増やしていくという方針ではないとご説明いただきました。今後は中心部の開発、誘導を行っていくというご説明もいただいたところです。

八尾市内でも山手の地域はまだ市街化調整区域が残っており、山手ではなくても市街化調整区域が残っている地区があります。このあたりについて今後、行政主導で都市計画として積極的に打っていくのは、そこまで検討していないということでしたが、まちの姿が変わっていく中で、地域から強い要望、意向が出てきた地域については、その限りではないということでもよろしいですか。そのあたりのご説明、イメージ的なところで結構ですので、お願いできれば幸いです。

○事務局　　都市計画につきましては、市街化区域で活動していただくことが基本的なスタートと考えておりますので、設定したところをしっかりとっていくという方針です。

市街化調整区域につきましては、市街化を抑制する区域ですので、農業政策を中心とした活用が図られます。ただ、一定のまとまった土地活用、幹線道路に張り付いているということであれば、提案型の都市計画もございますので、土地を持たれている方、もしくは上物を使いたいという事業者に提案していただいて、八尾市の方で位置づけできるかどうかを検討して判断することになると考えています。

何が何でもダメということではなくて、まずは農業政策をどうしていくかということ産業部局とも連携しながら、市街化調整区域については、提案という都市計画手法もありますので、排除するのではなく、幹線道路沿線、もしくは幹線道路に張り付いている地域であれば、位置づける必要があるかどうかを検討し、判断していくことになります。

○岩本会長　　ほかにございませんか。よろしいでしょうか。

それでは、ほかにご意見等がないようですので、事務局の提案のとおり、「議案第100号から議案第105号」について、承認してよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

○岩本会長　　ありがとうございます。ご異議ございませんので、八尾市都市計画審議会運営規程第5条に基づき、「議案第100号から議案第105号」について、

事務局の提案どおり承認いたします。

傍聴の方はご退席をお願いします。

それでは、これをもちまして、令和元年度第1回八尾市都市計画審議会を閉会させていただきます。本日は大変ご協力を賜りまして誠にありがとうございました。

それでは事務局に後をお任せしたいと思います。

○事務局 岩本会長、どうもありがとうございました。

次回の審議会の開催予定ですが、11月中旬の開催を予定しております。詳細については決定次第連絡させていただきますので、委員の皆様よろしくをお願いします。

本日は、お忙しい中、最後までご協力いただき、誠にありがとうございました。