

第2回八尾市都市計画審議会

日時：平成30年1月31日（水）

○事務局　　定刻となりましたので、ただ今より、平成29年度第2回八尾市都市計画審議会を開催させていただきます。

本日は、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。どうぞよろしくお願い致します。

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「名簿」、「次第」、「議案書」、「議事参考資料」、「協議事項」です。お手元がございますでしょうか。

もし、足りないとかがあれば、事務局の方まで。大丈夫でしょうか。それでは、議事に入ります前に、田中市長よりご挨拶を申し上げます。

○市長　　皆様、おはようございます。1月も、もう終わりと、こういうことなか一年がどんどん進んでいるような感じでございますが、今日は平成29年度の第2回八尾市都市計画審議会の開催をいただきまして、どうもありがとうございます。

都市計画分野で昨年を振り返ってみますとですね、11月に八尾富田林線の事業決定が打たれたこと、非常にこれが大きかったかなというように思っております。地元説明にも近々入っていただけるように聞いておりますし、新年度からは事業着手とそういうことで大阪府が積極的に動いていただくこととなりますので八尾市としてもその連携をしながらですね、この八尾富田林線をしっかりを見ていきたいとこのように思っております。

あと、八尾でいろいろな事情がございますが、簡単に報告をさせていただきますと曙川南土地区画整理事業につきましては順調に事業進捗が見られております。由義

の道鏡、由義の宮が出てきたこともございますが、これらにつきましては国指定をいただきましたし、今、国の方に買い取りの申請をさせていただいております。内示が出ればですね、八尾市としても積極的に買収をしていきたいとこのように考えてるところであります。まちびらきとまではいきませんが、土地の売却等々につきましては本年8月くらいを目途に、そして8月以降はですね、そこに、家や商業ビルやそんなものが立ち並んでくる工事が進んでくるのかなというふうに感じているところであります。そしてまた、近鉄八尾駅・山本駅周辺につきましても長年、近鉄さんともお話をさせていただいておりますがこれらの玉串川の整備と合わせてですね、全体計画を念頭に出していければというふうに考えているところであります。特に、踏切改良が一番急がれるということがございますので、そこから手をつけていくということになりながら全体のですね、バスターミナルや市民の交通利便性の向上、あるいは、安全確保とこういったことに着手をしてまいりたいとこのように考えております。さらに、おおさか東線につきましては、来年の3月にいよいよ開通と、こういうところまでできました。たぶん、今年の12月ぐらいからは試運転がもう始まるというふう聞いておりますし、来年の3月にはJR久宝寺から新大阪まで開通をするということで、非常に利便性が高まるのではないかとこのように考えております。そして、また、長年の課題でありました八尾空港西側跡地につきましては、例の加計・森友学園の担当部署でございまして、若干遅れておりますが、昨年、国の方がですね、土地の鑑定を民間に発注をされました。要するに、テレビ・新聞でもよく言われている、「もともとナンボであったのか？」という適正価格がなかなか分からないことには売却できないということで、しっかり鑑定をしていただいて、この金額を出すことによってですね、売却促進につなげていこうと、こういうふうになっておりますので、全体の計画から

するとちょっと一年くらい遅れてきておるのかなというふうに感じているところであり
ます。さらにはですね、先ほど八尾富田林線のお話をさせていただきましたが、当
然これが開通をしていくということになると周辺の地域が相当、変わってくることに
なりますので、そういったところを合わせたところを産業集積であるとかあるいは用
途地域の変更というようなことも頭におきながら準備を進めてまいりたいと、このよ
うに考えてます。モノレールにつきましては東大阪まで進んでいくという計画がござ
いますので、今、堺市・八尾市が協力をさしていただいてそれ以降の延伸についても
協議を進めているところであります。さらに、道路事業に申し上げると国道25号線
のバイパスにつきましては、なかなか、進んでこないということもございまして是非、
国で事業としてやっていただきたいというお話をこの間、国土交通省あるいは大阪国
道事務所にお話しをさせていただいているところでございまして、そしてその中で八
尾・柏原だけでは問題解決ができないので奈良県側王寺・三郷等々を含めてですね道
路形態について協議を進めていきたいと、このように考えております。さらにはです
ね、都市計画の非常に大きな課題で全国的にも問題になっております空家対策、これ
につきましてもですね、審議会を開催をいただいて、今年度、しっかりとこの3月ま
でに基本方針を出させていただいてさらに、来年度また一歩前進ができるような仕組
みづくりをですね、作りあげていきたいと、このように考えているところであります。

「まちづくりの基本は都市計画にあり」というふうに言われておりますし都市計画の
100年の体系を今、しっかりと作り上げていくことが重大であるというふうに考えて
おりましてこの間、市政運営の柱の一つにも、しっかりと書き込みながら八尾市のま
ちづくり、100年の体系の中で、めざすべき八尾の姿というものをしっかりと提案で
きればなとこのように考えておりますので、皆様方におかれましては今日は東部大阪

の都市計画につきまして大阪府あるいは八尾市分いろいろございますが、ご品評いただき、そしてまた忌憚のないところの八尾市のまちづくりについてご意見いただければ幸いです。どうぞ、よろしくお願い申し上げます。

○事務局 ありがとうございます。今回付議させていただきます案件は、まず大阪府の決定案件であります議案第93号「東部大阪都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更」と八尾市の決定案件であります、議案第94号「東部大阪都市計画地区計画の変更」についての2件でございます。また、協議事項として意見を求める案件として「八尾市立地適正化計画について」の1件でございます。このあと、事務局から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。

なお、本日の出席者は17名で、「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、会長にお願いしたいと思います。岩本会長、どうぞよろしくお願いいたします。

○会長 それでは、これより議事進行を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いただく方を指名させていただきます。今回は、中村委員様と成清委員様に議事録の署名をお願い致します。それでは議案第93号「東部大阪都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更」につきまして事務局よりご説明願います。

○事務局 都市政策課の新宅と申します。それでは、議案第93号大阪府決定である、東部大阪都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について説明させていただきます。失礼して、座って説明させていただきます。前面のスクリーンをご覧ください。まず、住宅市街地の開発整備の方針ですが、こちらは大都市地域における住宅

及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法、大都市法の第4条第1項に、都市計画に次に掲げる事項、住宅市街地の開発整備の目標、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針、重点地区を明らかにした住宅市街地の開発整備の方針を定めるよう努めるものとするとなっており、そして、都市計画法第7条の2において都市計画に住宅市街地の開発整備の方針を定めることができる。となっておりこれらに基づき、大阪府が策定しております。今回、大阪府より都市計画法第21条第2項の規定に準用する、同法第18条第1項都道府県は、関係市町村の意見を聴き、かつ、都道府県都市計画審議会の議を経て、都市計画を決定するものとするの規定により、意見照会があったため、今回、当審議会において付議するものです。

住宅市街地の開発の整備の方針の位置づけになりますが住宅市街地の開発の整備の方針は、先ほどご説明いたしました、大都市法に基づき策定されております。そして、大都市法のなかで、住宅市街地の開発整備の方針の重点地区は、住生活基本法に基づき策定する住生活基本計画の重点供給地域に適合するよう定めなければならないとされております。

それぞれの計画の策定期間ですが住宅市街地の開発整備の方針は平成12年度の都市計画法改正により独立した都市計画として位置付ける必要が生じ、平成17年度に指定しております。その後、平成19年度に変更を行い、今年度、平成29年度に見直しを行い変更する予定となっております。大阪府住生活基本計画は、平成18年度に住生活基本法が施行され、平成18年度に策定されております。その後、平成23年度と平成28年度に見直しを行い改定されております。後ほどご説明させていただく、八尾市の、住宅市街地の開発整備の方針の重点地区に指定されており、今回の見直しで削除する地区については平成23年度の大阪府住生活基本計画の見直しにお

いて、重点供給地域より削除されております。大阪府住生活基本計画の見直しの後、今年度まで住宅市街地の開発整備の方針の見直しがなされていなかったため、今回の変更にて適合させるかたちとなります。

本方針の目的といたしましては、大都市地域で住宅及び住宅地の供給を促進するため、良好な住宅市街地の開発整備を図るための取組み方針を示す、となっております。本方針の効果としたしましては、国及び地方公共団体に、都市計画の決定、事業の実施等その他の必要な措置を講ずる努力義務が生じるとなっております。見直しについては、概ね5年ごととなっておりますが、今回は前回の見直しより10年経過している状況でございます。

次に、都市計画に定める事項といたしましては前文に住宅市街地の開発整備の目標、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針を定めており別表に重点地区を定めております。住宅市街地の開発整備の目標は住宅市街地の在り方、住宅の建設及び更新、良好な住環境の確保等に係る目標を定めており良好な住宅市街地の整備又は開発の方針は良好な住環境の整備改善に関する事項等を定めております。重点地区は、地区と当該地区の整備又は開発の概要を定めております。

本方針の前文において住宅市街地の開発整備の目標といたしましては、こちらは議案書の2ページに記載しております。住宅・まちづくりの推進においては、大阪ならではの魅力を存分に活かし、住まうなら大阪と思える、多様な人々が住まい、訪れる居住魅力あふれる都市を創造することとし、安全・安心の確保とあわせて、環境に配慮された住まいと都市の実現、多様な人を惹きつけ生き活きとくらすことができる住まいと都市の実現をめざす。としております。

同じく議案書の2ページで良好な住宅市街地の整備又は開発の方針といたしまし

てテーマ別方針は①国内外から多様な人々を惹きつける住まいと都市の実現、②活き活きとくらすことができる住まいと都市の実現、③環境にやさしく快適にくらすことができる住まいと都市の実現、④安全を支える住まいと都市の実現、⑤安心してくらすことができる住まいと都市の実現となっております。

次に議案書 3 ページの地域特性格別方針といたしましては、①都心地域その他既成市街地内においては、建替え等を推進するとともに、良質な住宅・宅地ストックの流通や空家の有効利用を促進し、地域内の低・未利用地については、有効・高度利用による住宅及び住宅地の供給を促進する。②既成市街地内の老朽公的賃貸住宅団地や密集市街地等においては、地域の特性に応じて基盤整備と一体となった住宅の供給等及び住宅地の供給を促進する。③都市農地については、農業の安定的な継続を図ることや、機能の適切かつ十分な発揮を通じて良好な都市環境の形成に資することが重要であることから、適切な保全を図る。④計画的住宅市街地ニュータウンにおいては、住民等の意向にも配慮しながら策定されたまちづくり指針等に基づき、豊かな居住環境の保全に配慮しつつ良質な住宅市街地のストックを有効に活用し、優良な市街地の形成を図るとされております。

今回の変更の概要といたしまして、東部大阪都市計画区域の重点地区につきましては土地区画整理事業等に伴う地区の追加が 2 件、土地区画整理事業等の完了に伴う削除が 15 地区、一部事業の完了に伴う区域縮小、都市計画道路の廃止等による区域変更や事業の進捗にあわせた計画の概要変更があった地区が 8 地区となります。こちらの図、議案書の 6 ページには変更後の図を示しております。東部大阪都市計画区域においては、現方針では 23 地区を指定しております。八尾市においては、南小阪合・山本地区、南久宝寺地区、大正地区の 3 地区を現方針で指定しております。今回

の変更は住宅市街地総合整備事業等に伴い 2 地区を追加、事業の完了に伴い 1 5 地区を削除。八尾市におきましても削除となります。地区の名称及び計画の概要等の変更が 1 地区、事業進捗にあわせて計画の概要等の変更が 7 地区という状況でございます。

八尾市におきましては、現在 3 地区を指定しておりました。こちらは、南小阪合・山本地区となります。整備又は開発の目標といたしまして、こちらは参考資料 1 1 ページの新旧対照表にて示しております。南小阪合地区では良質な住宅の建設の促進により、ゆとりある良質な住環境の維持・保全を図る。山本地区では老朽化した都市再生機構住宅の建替事業により、土地の有効利用、居住水準の向上及び住環境の改善を図ることにより良好な市街地形成を行うこととしておりましたが、売却と既存ストックの活用の方針を転換し、民間によるマンション建替えの実施や、認定こども園等の土地活用を行っておるため、削除となります。

次にこちらは南久宝寺地区です。南久宝寺地区では隣接する既成市街地等との調和を図りつつ、良好な市街地形成を行うとしておりましたが地区計画による道路整備を進めており、民間主導による住宅供給がなされているため、削除となります。

こちらは大正地区です。大正地区は良質な住宅の建設の促進により、ゆとりある良質な住環境の維持・保全を図る。としておりましたが、著しく老朽化していた市営大正住宅の建替えを平成 1 8 年度から工事着手し、平成 2 1 年度に工事完了となり、削除となります。

本方針の公聴会の申出期間を平成 2 9 年 8 月 7 日から 8 月 2 1 日で行っていましたが、公述申出はなし、となっており、また、縦覧期間を平成 2 9 年 1 1 月 1 3 日から 1 1 月 2 7 日で行っていましたが、意見書提出なしという状況でございます。本日、平成 3 0 年 1 月 3 1 日の本審議会において、議決されましたら、平成 3 0 年 2

月 9 日の大阪府都市計画審議会において、諮られたのち、都市計画決定となります。

以上で、議案第 9 3 号大阪府決定である、東部大阪都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更についての説明を終わらせていただきます。ありがとうございます。

○会長 ありがとうございます。それでは、ただ今、ご説明がありました、これにつきまして、何かご意見等ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。では、ご意見がございませんので、事務局の提案のとおり、議案第 9 3 号について、承認してよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

○会長 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 9 3 号について、事務局の提案どおり承認いたします。

続きまして八尾市の決定案件でございます議案第 9 4 号「東部大阪都市計画地区計画の変更」について、事務局よりご説明願います。

○事務局 議事事項といたしまして、第 9 4 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についてご説明させていただきます。着席して説明させていただきます。今回、地区計画の変更についてというところで、議案書の 1 5 ページをご覧ください。今回の地区計画の変更についてなんですけども、平成 2 9 年 5 月 1 2 日に交付されました都市緑地法等の一部を改正する法律において、あらたな用途地域、田園住居地域が追加されることとなりました。上記内容を理由とした建築基準法の一部改正に伴い東部大阪都市計画地区計画を変更するというものとなっております。法の一部を改正するというものに伴いまして、今回地区計画を変更するものでありまして、標記の変更だけに留まりまして、内容については変わってはいません。

それでは、議案書の参考資料 1 5 ページをご覧ください。議案書・参考資料 P 1

5 ページの大阪竜華地区都市拠点地区といたしまして、こちら、中ほど、囲わしていただいているところを拡大させていただきます。こちらは新旧対照表となっております。こちらの中に建築基準法別表第2とそれぞれ標記がございまして、旧におきましては（ぬ）と記載があるのですが（ぬ）を改めまして（る）に新たになってございます。同様にこちらの別表第2の（ぬ）を改めまして（る）の標記と変わってございます。このように記載の変更のみに留まりまして内容については変更はないというところで、今回、法改正の経緯というところをご説明させていただきます。都市緑地法等の一部を改正する法律でございます。こちらは、平成29年5月に交付されました。そして、都市緑地法・都市公園法・生産緑地法、それぞれ6月に一部施行となっております。そして、今回関係いたします都市計画法・建築基準法におきましては、平成30年4月1日施行予定となっております。法改正の内容でございます。こちらは、国からの資料です。少し小さいので拡大させていただきますと、先ほどの法改正に伴いまして都市公園法の再生・活性化、緑地広場の創出、そして、今回関係する都市農地の保全活用というところで、拡大させていただきますと都市農地の保全活用の中です、都市計画法・建築基準法の改正の中であらたな用途地域の類系といたしまして、田園住居地域を創設したということがポイントとなっております。こちらでも国からの資料でございます。都市計画法・建築基準法の改正の中で用途地域の改正というところで用途地域におきましては住居・商業・工業その他の用途を適切に配分し建築物の用途・形態を制限するものとなっております。この用途地域の中であらたに田園住居地域が創設されたということでございまして、農地と調和した低層住宅に係る良好な居住環境の保護を目的と致しております。田園住居地域は主に低層住居地域において農地が多いエリアを対象と国の方からいただいております、その中で

本市では玉串川沿いに第1種低層住居専用地域を設定しております。この区域には生産緑地地区の指定はございませんので、本市におきましては田園住居地域の設定はないと思っております。また、用途地域の類系でございますが、第1種低層住居専用地域等々、現在、居住系が7、そして商業・工業それぞれ、近隣や商業・準工・工業など2、3と合わせて12の用途地域がございますが今回、田園住居地域が足されたことによって13用途地域の類系となっております。

法改正に伴う地区計画の影響というところで今回の法改正に伴いまして、合わせて都市計画法も改正された。その中で、田園住居地域が創設されたことによりまして、建築基準法もそれに伴い改正される。その内容なんですけども建築基準法別表第2というところにあらたに(ち)という項目、いろはにほへの(ち)なんですけども田園住居地域の項目が追加されたことによりまして現行の(ち)以降の部分、近隣商業地域以降の項がずれたことによりまして、都市計画内の一部、標記が変わるというものでございます。こちら、分かりやすいように模式的に建築基準法の別表第2、こちら旧法なんですけども表であらわしております。このように、いろはにほへとちりぬ、というところでそれぞれの第1種住居地域のうちの用途地域における建築のできるもの、できないのもの記載があるのですけどもこちらの下線部の(ち)近隣商業地域内に建築してはならない建築物、こちらのところに、このように(ち)以降としまして、田園住居地域に建築することができない建築物というものが、いうならば、割り込んだことによりまして、このようにそれぞれ(ち)以降の項目がずれたというところでございます。こちら改正後なんですけどもこのように(ち)のほうに田園住居地域、(り)で近隣商業地域(ち)以降がずれたことで改正となっております。

八尾市におきます地区計画についてでございます。それぞれ6つの地区計画がご

ざいますが今回の建築基準法の別表第2におきましての記載がございます大阪竜華都市拠点地区であったり西高安・楽音寺地区、水越・千塚地区におきましては、こちらの別表第2の記載がありますので項がずれることによって地区計画の標記が変更になるということがございます。最後になりますが、先ほど開いていただきました参考資料P15の大阪竜華都市拠点地区、もう一確認いたしますとこのように建築基準法別表第2におきます既存の（ぬ）項を改めまして、ずれたことによって（る）ということになり、同じように（ぬ）を改めまして（る）項ということで標記の変更のみをしております。合わせまして、次のページにあるのですけども西高安・楽音寺地区におきましても同じように建築基準法別表第2の標記の中でこちらの（り）項ということを改めまして（ぬ）項ということで標記のずれ、そして、今回の標記変更に合わせて建築基準法の改正施行日の方を記載していたのですけども、今回に合わせて削除することにいたしました。同じようにP17のほうで水越・千塚地区におきましても建築基準法別表第2がそれぞれ同じように（り）項改めまして（ぬ）、同じように（ぬ）ということで、こちらの建築基準法の改正の施行日のほうを削除としております。最後に地区計画の項ずれで施行日につきましては先ほどご説明いたしました平成30年4月1日施行予定の都市計画法・建築基準法の改正を受けまして、同年、同月、今回の地区計画の項ずれを同じように施行予定としております。以上でございます。ありがとうございました。

○会長 ありがとうございました。ただいま、ご説明がありました。これにつきまして、何かご意見等ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、ご意見がございませんので事務局の提案のとおり、議案第94号につきまして、承認してよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

○会長 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94号について、事務局の提案どおりに承認いたします。以上で、本日の審議はこれで終了いたします。

 続きまして、本審議会の議決事項ではございませんが、「八尾市立地適正化計画について」本審議会に意見を求められていますので、事務局よりご説明願います。

○事務局 すいません、そしたら、協議事項ということで「八尾市立地適正化計画（案）について」ご説明させていただきたいと思います。政策推進課の中西と申します。よろしくお願いいたします。すみません。座って説明させていただきます。八尾市の立地適正化計画でございますけども、立地適正化計画自体が都市再生特別措置法の一部改正により自治体のほうで作成できるようになった計画でございます。八尾市におきましては昨年度、本審議会等にもご協議いただいた内容を踏まえて、平成28年度末に八尾市立地適正化計画の都市機能誘導区域という部分を策定して公表させていただいているところでございます。今年度はですね、それに加えまして、法定の事項でございます居住誘導区域という部分も追加させていただいて、立地適正化計画とさせていただきたいと思っております。なおですね、この部分につきまして、素案（案）につきまして平成29年の12月21日から平成30年の1月25日までですね、パブリックコメントを実施させていただいた結果、5件ほどのご意見がございました。こちらのほうの意見もふまえて、本日ご協議いただいた内容を当然、配慮させていただきまして今年度末に八尾市立地適正化計画の案を取ったかたちで成案化していきたいと考えておりますのでよろしくおねがいします。資料のほうは協議事項ということでパブリックコメントを実施させていただいた素案（案）のほうをお付け

させていただいていると思うんですけども少し項目が長くございますので、本日お時間の関係もありますので、その一部抜粋した部分を前のパワーポイントのほうで説明させていただきたいと思いますのでパワーポイントのほうをご覧くださいと思います。

説明させていただく内容につきましては、立地適正化計画の制度のこと、進めるにあたって方向性、都市機能誘導によりめざすまちの姿ということで昨年度ですね、策定させていただいた内容を振り返りながら今年度追加させていただく居住誘導の考え方、居住誘導区域の設定というところを中心にお話させていただきたいと思っております。あと、もう一つですね、昨年度から今年度にかけて基本的な考え方、都市機能誘導の部分については、当然変更はないのですけども、いろんな各統計データ等々をですね、時点修正かけている部分もございます。交通状況なんかも変わってきておりますので、その部分をふまえて、時点修正をかけさせていただいてる分もございます。そこらへんは少し、割愛させていただきますけど、また、ご意見等ございましたら後ほどいただけたらと思いますのでよろしく申し上げます。

立地適正化計画なんですけども、先ほど少しふれさせていただいたみたいなかたちで人口減少と高齢化の中で誰もがですね、医療とか福祉とか商業なんかがまとまって立地することで、誰もが交通等によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるだろうと、都市全体の構図を見直していくことが必要であると日本全国される中で都市再生特別措置法の一部が改正され、制度化された比較的新しい計画制度でございます。八尾市におきましても一定人口が大阪府下、日本全国そうなんですけども減少していくことが見込まれる中でしっかりとまちづくりを行っていけるようにということで今からですね、遠い将来を見据えての計画になるんですけども今からしっかり方向性、

大きな方向性をもっておこうというところで策定させていただいてる計画でございます。

立地適正化計画制度ということで、一応、法定の計画制度でもございますので策定していく項目がいくつかございます。まず、立地適正化計画の区域設定ということで、全体の区域が都市計画区域でなければならないとなっておりますので、これを、八尾市全域が都市計画区域となっておりますので、一応全域が対象となっておりますというところでは、居住誘導区域ということで、人口減少の中にあってもということで、人口密度を維持するということにより、一定生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導すべき施設ということで、この部分が今年度あらたに項目追加させていただいている部分です。都市機能誘導区域・都市機能誘導施設につきましては、都市機能誘導施設という立地を誘導すべき都市機能増進施設ということで商業施設ですとか利便性のあるような施設をどこのエリアにどうもっていけば、まちとして持続的なのか、魅力を発信できるかという視点で昨年度、設定させていただいております項目です。

続きまして、立地適正化計画を進めるにあたっての、八尾市としての大前提なんですけども、今まで地域拠点のですね、出張所、コミュニティーセンター、人権コミュニティーセンター等の地域拠点施設を中心に、もうすべてのまちの中でまちづくりを地域の方々とともに進めてまいりました。ここについては、いかに立地適正化計画の法の主旨があろうとも、これは引き続き続けていくという大前提は当然もっておりますので、その中で、出張所等のですね地域拠点施設を拠点施設としてコミュニティー核と位置づけて全市的に必要な部分はしっかりと展開していくんだというところをベースにはもってございます。これは、昨年度、お示させていただいております内容もでございます。

都市構造上等の課題と立地適正化計画の方向性ということで、昨年度人口等々の細かい分析をさせていただいた中で、5つの課題を抽出させていただいております。

地域の顔としての都市機能の集約及び都市基盤整備、多様なニーズに応じた良好な住環境の確保、工場の操業環境と居住環境の両立の必要性、先ほどお話ししました小学校・中学校区単位でのまちづくりの継続、最後に災害等に対する安全性の確保、この5つの課題に大きくしぼりまして地域の個性を發揮した多世代が住みたい、住み続けたいと思えるまちづくりを長い視点をもって、大きな方向性で進めていこうというところが八尾市立地適正化計画のメインとなる考え方でございます。都市機能誘導の考え方ということで、これも昨年度お示しさせていただいた内容にはなるんですけども、二層構造になっております。地域の顔づくりのために集積させることが効果的な大きい施設、というところ、日常的な先ほどの地域分権に資するような日常的な利用が想定される施設というのが、毛色というか方向性も違いますので、この2つに分類していきながら、当然法定の計画ですので国の考え方を無視するわけにはいけませんので、しっかりとここらへん、とらえていきながら八尾市における現況課題を見出していきながら、学校区単位でコミュニティー活動の促進のために必要な施設を概ね学校区ごとに1箇所程度、公共交通アクセスのある地域に維持していくことが重要であるとか総合計画、上位計画であります、総合計画や総合戦略・都市計画マスタープランとの整合性を図るために、子供や若い世代・女性などをターゲットとする地域の顔づくりにつながる高次の都市機能を周辺に集積させることが重要であろうということで、ふまえて都市計画マスタープランや総合計画にも位置づけております近鉄八尾駅をはじめとした主要5駅の都市核の周辺を都市核周辺区域と位置づけて地域の顔づくりのための施設を集約・集積させる、これが、ひとつ、近鉄八尾駅でしたら大きな商業

施設ですとか、昨年度公表させていただいた内容の中ですので、計画の中で記載しておりますのでまた、細かい部分をご覧いただければと思います。

現状、鉄道・バス路線の公共交通アクセスの地域を日常サービス誘導区域として位置づけて、全市的に立地すべき、日常的な利用される施設が想定される施設のうち学校区単位でのコミュニティー活動の促進のために必要な施設を維持・誘導するという事で、こちらは、日常サービス誘導区域という項目を設けながらコミュニティーセンター等々をしっかりと維持・誘導していくんだという思いをもっております。都市機能誘導によりめざすまちの姿ということで、昨年度のまとめになるんですけども主要5駅それぞれのターゲットを分析していきながら、そのターゲットの目標にふさわしいような、それぞれの都市機能誘導施設を駅の近隣に緩やかに誘導していきながら、かたや学校区単位のコミュニティーの活性化を図りつつ全市的な展開もしていくという部分で国の方向性と八尾市のオリジナルの考え方をもちながら、地域の個性を發揮した多世代が住みたい、住み続けたいと思えるまちづくりをめざしていくというかたちで公表させていただいているとこれが、昨年度、策定させていただいた八尾市立地適正化計画の都市機能誘導部分の内容でございます。

今年度ですね、居住誘導というところで、一定の法定の部分であります居住誘導の考え方を新たに追加いたしております。本市におきましてはヘクタールあたりを40人を大きく超える人口が過密な市街地を形成する地域が市街化区域全域、さらには市街化調整区域にもですね、広がっていくように、将来的にも人口密度が一定維持されることが考えられことから、既存の市街地内においてより快適な居住環境に実現していくことが求められています。ということは、裏を返せば、国のおっしゃっているようなかたちでグッとしばりこむというのではなくて一定コンパクトである八尾のまちを

持続的に発展させるというか、進めていくための考え方をもちながら立地適正化の方向性に掲げた工場の操業環境と周辺の居住環境との快適性を両立できる住工共存のまちづくりをめざすという先ほどの5つの課題のうちの一つに挙げさせていただいた部分と、災害等に対する住環境の安全性を確保するというこの2点を居住誘導の考え方のベースに置きながら居住誘導区域を設定することとしたいと思っております。

居住誘導の具体的な考え方なんですけども、一応、法定の計画でございますので、国の考え方がまずベースにはございます。居住誘導区域に含まない区域といたしましては、市街化調整区域、これは、市街化調整区域のもともとの理念からしてもそうなのかなと思いますけども、その部分と災害危険区域、特にですね、建築基準法の39条2号項の規定に基づく「条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されているもの」という部分がございます。これは八尾市におきましても大阪府の条例の中で一部ですね南高安の部分に市街化区域内では2つほどエリアがございます。ここは建築基準法よりも建築が禁止されているものがございますので、当然、同じ考え方をもつべきかと思っております。その他、急傾斜地崩壊危険区域とか工業専用地域・流通業務地区など法令により住宅の建築が制限されている区域というのはしっかりと市の中で考え方を整理したうえで、居住誘導区域に含むか含まないかを考えていくべしということで、都市計画運用指針の位置づけがございますので八尾市におきましては特にですね、流通業務地区は八尾市にはございませんので工業専用地域とかという部分につきまして、工専地域と工業地域については、さきほどの工場の環境等々、居住環境等々、共に守っていくという方向性から、居住誘導区域から除外していくとかたちにしていきたいと思っております。なおですね、市内に広く広がる準工業地域については現時点ではなかなかこことここを分けていくんだという部分は難しいかと思

っておりますが、居住誘導区域として設定するというか外さないという視点の中で工業系の土地利用が全面的に広がっている地域などについてはですね、今後は、いろいろとカラーを出していきながら居住誘導区域から除くこともしっかりと検討していきたいと考えております。なおですね、本市にも大きく広がりながら多くの人口が住まれている方が多い市街化調整区域につきましても都市再生特別措置法におきましては居住誘導区域に含まないこととされている区域ですけれども八尾市におきましては過密な市街地が形成されているうえに農地や豊かな自然環境、後世に残る貴重な歴史遺産等々をですね、保全等を進めるべき地域でもある認識にございますので、当然、居住誘導区域でなくても引き続き、今後のここの居住を当然否定するものでなくて、こういった理念のもとに設定されている市街化調整区域の地域を支える方々の住環境の維持には引き続き努めていきたいと考えております。

この考え方をもとに居住誘導区域としてお示しさせていただいた地図が、だいぶ遠くなっているので見づらいかと思いますが、薄い青色で塗らさせていただいた地域が今の考え方をもとに居住誘導区域として設定するエリアとなります。八尾市の中で市街化調整区域と工業専用地域及び工業地域を除外している部分でございます。見えにくいんですけども、南高安のほうの一部に点在しているのが先ほど、建築基準法で建築してはいけないとなっているようなエリアが2箇所ほどございますね、そこは少し外していくかたちにさせていただいております。なおですね、ここでは図示はしておりませんが、生産緑地地区に指定されているものですか地区計画等、個別の法令や都市計画等、建築において住宅の建築が規制されている地域など、居住誘導するために適さないと、法令等々をですね、そこは開発が決まっているとかという地域は当然含まさないものとして、個別に対応したいと考えております。なおですね、居住

誘導なんですけども、当然この主旨にもありますように、規制ではございません。今すぐに、住んではいけないとそういう話ではなくて大きな長い何十年も先を見据えたときにできれば、緩やかに誘導していくべきであろう、地域であろうということでございますので、ここに、住宅の方は届出をいただいたら、当然できるようになっておりますのでそこは、ご理解いただければと思います。以上簡単ではございますけども、立地適正化計画の説明とさせていただきます。ありがとうございました。

○会長 はい。ありがとうございました。ただいまのご説明につきましてご意見等ございましたらよろしく願いたいします。はい。委員どうぞ。

○委員 はい。すみません。読まさせていただきました。目を通させていただいたんですけども。まあまあ、これは、八尾市のことなんだろうかというようなことが堂々とうたっている部分がちょっと気になった部分がありまして、まあまあ、お聞きしたい部分がございます。公共交通網の状況が公共交通が、一定程度充足していると考えられると、ここであらうたっているんですね。3-10ですね、これ、一定程度充足というのは、どういう認識なんですかね。われわれはまったく足りてないような気がしてはるんですが、今もどんどんバス路線が廃止されていってますので、そういった部分どう考えておられるのか、これをもとに物事を考えられてしまうと、これ自身がいかなものかなと思ったりするんです。それをどうお考えでしょうか。

○会長 事務局よろしく願いたいします。はい。どうぞ。

○事務局 公共交通についてでございます。まず、民間のバス路線さんが一つ、それと表示してありますように、おでかけ支援バス路線についても記述をさせていただいております。このルートの中でですね、一定、おでかけ支援につきましては、まだ、お試し運行というところではございますが高齢者に限って、でございます、昨年

の8月から一年間の状況を民間さん、病院さん、教習所さんのルートを活用させていただいて、空きを活用させていただいて、高齢者についてはそこに乗れるような、市と事業者さんと協力して、今、こういうルートを確定・確保していくというところでございます。この申請につきましても260件程度の申請をいただいております。この申請につきましても260件程度の申請をいただいております。このような状況であります。もちろん、一定という書き方をさせていただいております。これで充足、すべてが満たされているということでは、八尾市、考えておりません。ただ、今の現状としてこういう活用が計れるということでの記述をさせていただいております。もちろん、充足しているのか、ということにはみなさんちょっと疑問に思うこともありますので、今後ですね、これだけではなくて、まず実態把握の検証をまず努めてまいります。継続ができるのかというところを事業者さんとの話し合いの中で継続ができるかというお話もさせていただいております。それと、あとですね、民間バスにつきましては新規路線であるとか維持・存続ですね、そういう話し合いも、今までも続けてますし、これからも続けていくということと、それと今後についてはですね、また路線バス・タクシー事業者さんについてはありますので、その事業者さん、それと関係機関、いろんな意見交換をしながらですね、さまざまな交通体系について今後ですね、検討を行って実施ができるようなかたちでの取り組みを市としてやっていく、これがここに書いてあるからこれで、計画やから終わりということでは、私たちは思っておりませんのでこれを一つの計画として次に繋げていきたいというところでもあります。

○委員 おでかけ支援バスが公共交通に入ってしまったのが、謎で仕方がないのですけども、入れていいんですか。

○会長 どうぞ事務局。

○事務局 今回ですね、公共交通網の状況の中に、おでかけ支援バスを入れさせて
いただいておりますが、これにつきましては現状では、試験運行ということでの位
置づけにはなっているんですが、この間実施をしていただくにあたりまして、市と民
間事業者さんとの間で継続的にその協議を行って実現したものでございます。ですの
で、市の方としては市民の重要な交通手段の一つの確保というふうに認識をしてござ
いまして、各事業者さんのご協力いただいて取り組みをすすめておりますので、他の
公共交通機関と併記をさせていただいているという考え方で今回、計画のほう、まと
めてございます。

○会長 はい。委員どうぞ。

○委員 いや、全員乗れないバスじゃないですか。一定の人しか乗れませんよね。
この話をここで詰めていっても仕方ないのかもしれないんですけども、意見として聞
いてください。全員が乗れないバス、それを公共交通として定めてしまう、それをも
とに地域を定めていく、それは本当にいいことなんでしょうか？実態に沿うものなん
でしょうか？そこの部分が甚だ、疑問に思う部分ではあります。そのへんについて、
しっかりご検討いただきたいなと考えております。また、居住誘導の部分で、考え方
という部分でも、ショックだったんですけども将来的にも人口密度が一定維持される
と、うたっておられます。将来的に人口密度が一定維持されるのであれば人口は減ら
ないはずでございます。だから、一定の一定という杓子がものさしが私の考えてる一
定とみなさんの、これを作られた方々の一定が違うのであろうと思いましたので、一
定というのはどの程度のことをお考えでしょうか？

○会長 はい。事務局からお願いいたします。

○事務局 今回、計画の方で人口密度が一定維持されると記載してございます。

この計画のほうにも書かせていただいているんですけども、6-2ページのところをご覧いただきたいのですが、本市の方で現状がヘクタールあたり40人というふうな人口密度をお示ししつつ、これを大きく超える人口がということで記載してございます。このヘクタールあたり40人といいますのが国のほうから、そういう一定人口集中地区の基準ということで、示されている数値でございまして、これが必ずしもその基準としていいのかというようなところもあるんですけども、一応、これを目安にさせていただきます、今のこの現状の人口でも十分クリア、ヘクタールあたり40人の人口密度をクリアしていますし、今後におきましても、今後のその人口の推計におきましても、一定ヘクタールあたり40人という基準を概ね満たす地域がほぼほぼ、3-2に人口密度の推計も出させていただいておりますけどもこの人口を概ね市域のほうでクリアできているというような状況から、一定の水準というような記載をさせていただいているところです。

○委員 はい。すみません。では、お聞きします。ヘクタールあたりの人口密度は何人ですか？今、現在です。

○会長 では、どうぞ。

○事務局 ヘクタールあたりは40人ですね。

○委員 今、現在？

○事務局 今の八尾市の人口密度といいますのが、こちらの3-2ページに記載させていただいておりますように概ね、ヘクタールあたり100から200人をというのが広く、こう広がっているような状況になってます。国のほうで人口密度の基準としてヘクタールあたり40人ということを示されておりますので、それをまあ一定というような捉えかたをして、それ以上の人口の分布が将来においても広がっておりますの

で一定以上と一定維持されているというような記載をさせていただいております。

○委員 100から200ということは半分もしくは、たとえば、八尾市の人口が今、27万人が13万5000人になっても一定以上なんですよ。やっていけます？これって、立地適正化計画の意味があるのですか。こんな計画を出して。ヘクタールあたり40人という数字を国がいうてるかもしれませんが八尾市の基準としてこれが正しいんでしょうか。居住誘導うんぬんという前に、ものさしが大きく違う、この一定の幅が半分まで一定なんだといわれてしまうと、ああそうですかとしか言いようが無くなってしまい、これもいかなものかなと、今、お聞きして感じました。そういったものをものさしで考えられたものであるというのは理解させていただきました。日常サービス誘導区域の設定という部分なんですけど、これは、ここから除外されても、先ほど追い出すもんじゃない、出ていけというものでもないと言ってますが、今後ですね、工専というのは、なかなかね、既存で住んでおられる方以外はあらたに入ってくるというのは、まず、難しいと思います。工業に関しましては入ってくるのは可能だと思います。そういった方に対してどのような規制をかけていく、もしくはご提案をしていく段階なのかということをお教えいただいてもよろしいでしょうか。

○会長 はい、どうぞ。事務局からお願いします。

○事務局 工業地域に居住される方への誘導ということで、今、お住まいの方についてはそのまま住んでいただくと、あらたに土地がですね、動きまして、あらたに土地活用される場合は建築確認等で、八尾市の窓口に来られます、その中でこういう居住を居住誘導区域に入ってません。まわりは工業地域ですと、操業環境としては、工場が立ち並ぶ地域ですというのをしっかりお示ししながら緩やかにですけども誘導していくというふうに考えてございます。

○委員 ということはそれでも構いませんという人が住むという感覚なんですか？規制とかするつもりはないということですね。

○事務局 あくまでも、都市計画手法ですので、規制ができるということではなく、立地適正化というのは緩やかな誘導というところでございますので、その計画ののっとなって誘導していくという考え方でございます。

○委員 わかりました。はい。結構でございます。いろいろお聞きした部分、踏まえて考えてみたいと思います。すみません。ありがとうございました。

○会長 ちなみに、ヘクタールあたり40人という基準ですね、全国的に国交省が非常に田舎のところで、すごくスプロリングしてるところに対する基準みたいなものを設けられている訳でございますから、これは、別に八尾市さんの基準じゃなくて国がこの法律を作るときの一つの目途だというふうに、ご理解願いたいと思います。すみません。これは、蛇足でございます。先生に対してどうこういうわけではございませんが、そういうふうなご理解で一つよろしくお願いいたします。

○副会長 あまり副会長がしゃべってはいけないかもしれませんが、今、委員がおっしゃられたような質問というのは、他の市でもいろいろ出ております。これは都市計画法でやるのではなくて、先ほど、言われたように、いわゆる別な法律でやるわけですが、ですから都市計画法の両輪になってやろうとするプランですね、じゃあこれはいいんだけどなんだろうねと話をするときに私がよくあちこちで聞くのは、これはおそらく2、30年後を見据えたときにやはり、人口はすぐ増えないんだけどもたくさん住んでいるところと、まあまあ、人が住まなくなっているところとの、選り分けが出てくるんだろうと、それは誰もが否定しない、いわば都市がスポンジ状になってしまうだろうと。ですから、そのたびに出していくというわけにいかないの

で、どうやって選択させるのかというための各市が当然このような住宅・都市あるいは、みどりとかあのようなプランをお持ちなんですけども、それなんかも総合して、横から見てですね、20年後くらいの都市像を見たときに、コンパクトなまちにするためにはこういうことが、考え方が必要ではないかと、一つの自己点検のプランというふうなかたちで、よく委員の皆様が合意をしていくというようです。私もそういうふうに考えています。ですから今委員がいわれたような、先ほどのD I Dの基準というのですけども、当然それを見ながら市の方でもお作りなんですけども、よそも比較的そうなんですけども、八尾市はかなり集積率の高いまちですよ。むしろ、先ほどご説明のあった準工の取扱いを本当はどうするのかというようなことが大きな問題であって、立地適正化計画では今、いわれているような公共交通とかですね、それは別な交通計画の方で立てなくてはいけない問題なんです。先ほどいわれました、積み残しなんかの路線バスなんかはですね、公共交通の、路線バスは積み残しがないようにバスの発着とか便を守らないといけない感じだと思うんですね。それ以外の公共交通というのは、いわゆる需要限定という、需要があるからデマンド的にいくのかあるいは存在する周遊、大阪市の赤バスは止めましたけども、それをみて生活をされる方が合わせるのかという程度でいいだろうという扱いがありますので、いずれにしてもちょっとしゃべり過ぎましたけども、総合的にみて、こういう風なまちになって、こういう一定程度の考え方でわがまちを点検すればこういうものでいいんじゃないか、というようなことであってゴールにもっていかうとするのではなくてゴールを見たときに今、こういう考え方でいいんじゃないかというふうな考え方をするときが我々が多いです。

○会長 どうも、すみません。ありがとうございます。他にご意見ございますか。

はい。どうぞ。

○委員 すみません。都市構造上の問題なんですけども、今年の台風の21号・22号、この考え方の中でかつてない水害というか、風の問題、激甚災害のようなかたちで避難勧告が出たのが、われわれ記憶しているところにはほとんど無いような状態で、そういう都市計画上、安全な住居地域であるにもかかわらず、そういうことでこれから南海トラフ等、30年以内に7割の確率でトラフがくる、地震大きな災害がある、そんな中で、これまで水害については、恩智川・楠根川の整備ということについては、八尾市もかなり力を入れられて、あまりそんなところは大きな水害もなかったんですけどもかなり広く対応されて八尾市の非常に努力が実ってるのかなと、しかしながら、これから起こりうる災害にわたしどものこの地域における傾斜地の安全確保はどこまでできておるのか、強度がどうなのかというところについて、やっぱりこれから都市構造上の問題ということについてはもう少し、どの程度、進んでおるのか、そのへんのところは、これからしっかりと考えていかなきゃいけないし、現在そのへんのところの調査とか、どのようにお考えになっているのか、ちょっとお聞きしたいんです。

○会長 事務局、どうぞ。

○事務局 急傾斜地、土砂災害等々でございます。一定ですね、山部分については急傾斜地の指定ですね、大阪府さんの方で、イエロー・レッドでありますとか、指定されております。進捗等は分かりませんが砂防のえん堤ですね、通常ダム、えん堤とよんでるんですけども、そういう整備も着実に八尾は東部大阪の中でも、八尾地区については、進捗が標準よりも上のほうだというふうに、大阪府さんから聞いております。こういう整備についてはですね、大阪府さんと連携して八尾市の方も地区指定

であったり、そういう整備についてしっかり取り組みというのはやっていくところでございます。資料等で今回手持ちありませんのでお示しはできませんが寝屋川流域協議会でありますとかいろんな協議会の活動を通じて様々な対応は、今現在しているところでございます。

○会長　ほかにございませんか。はい。どうぞ。お願いします。

○委員　すみません。3－4なんですがね、人口の動態ということで、当然これから人口が減少していくわけなんですけどもその中で、とくに自然増減ということで、自然の方はおそらくどんどん減していくと思いますけど社会増についてですね、25年度からですね転入と転出の部分を見ますと転入の方が逆転して多くなってきているんですよ、これが、30年、その後もですね、転入が上回っているのかどうかということをお聞きしたいということと、転入者が多くなるということは、それだけまちづくりの中で魅力がなければ転入される方が少なくなると思ってね、ただ、その辺につきましては、そのとなりの3－5に示されておりますようにですね、プラスの部分はいいんですけども環境の部分ですね、水環境とか安全・安心という観点からの対応をやはりこれからも、もう少し考えていかなければならないかと、それともう一つは福祉関係・児童福祉、こういうところについてもかなりご不満な部分があるんで、こういうマイナス要素をいかにプラスにもっていくかということをお今後、念頭に考えていっていただきたいなど、それと、もうひとつは、居住環境の中でですね、居住誘導地区、市街化区域の中で、ほぼ全域ということで、その中でも、やはり既存の中でも高齢者がたくさん来られるところが当然あると思います。そういうところにつきましても今後とも人口密度が減っていくと、そして空家率がやはり大きくなっていくということで、この辺の空家をですね、どうするかということもひとつの部分ですね、

人口の増減の様子とですね、おそらく八尾市の中でも新規の住宅はできてですね、域内移動ということで、先ほど転入少し増えますけど、多くはやはり、域内で古い住宅から新しい住宅に移るということで、移ったところはいいんですけども残ったところが空家となってこようかと思うので、この辺の対応をですね、やはり、今後考えていかないといけないかなとこういうふうに思います。もう一つは、先ほどの説明でありましたように調整区域の中の居住されてるところについてもですね、一定の配慮がされるというふうにいわれておりますけども、そのへんの書き様も、それをどうするのかと当然それについても交通ネットワークの中でどう配慮していくかと、このへん、ちょっとお聞かせ願えたらなと。

○会長 はい。どうぞ、事務局からよろしく願いいたします。

○事務局 複数お尋ねいただいたんですが、まず、社会増がどうなっているかどうかという点でございます。25年以降の状況なんですけども、転入のほうを上回っているような状況が続いているんですが、だいたい均衡している状況が続いています。八尾市としては当然、社会増ですね、自然の減というのはどうしても減っていく、少子高齢化などもありますので、八尾市だけに限らず減っていく状況にあるんですけども、やはりこの社会増をどう増やしていくかというところが課題といたしますか、しっかりと取り組みをやっていかないといけない認識はありますので、今回お示しさせていただいている立地適正化計画以外にも、市のまちの魅力を高めていって、人口をできるだけ増やしていくというような人口ビジョン総合戦略というようなことを市としても策定しておりまして、委員の方からもお話がありました、ご指摘いただいておりますような、例えば子育て施策でありますとか、そういった取り組みもしつかりと充実をさせていただきながら、住みたいと思ってもらえるような八尾市にお住まいの方

には引き続き住みたいと思ってもらう、市外に住んでおられる方も八尾市に引っ越し
てきたいと思ってもらえるような、そういうまちづくりを進めていくように組み
をやってるところです。住宅の空家の件でございます。空家につきましても、やはり
市の今後の課題といいますか、そういったところという認識はございまして、今、審
議会も立ち上げしながら、今年度計画、空家の対策計画、空家対策計画というものを
今年度、策定して管理不良の空家の適正な管理を進めるということだけではなしに、
利活用も今後いろいろ、方策を考えていくというような動きも市としてさせていただ
いているところですので、今後、具体的な取り組みの検討をさせていただきたいとい
うふうに考えてございます。あと、調整区域の居住ということで、今回お示しの立地
適正化計画の中でも記載をさせていただいておりますけども八尾市におきましては調
整区域におきましても、やはりたくさんお住まいの状況を国がいつているような地方
とは状況が違いまして、調区も含めて居住いただいているというところがありますの
で、今回、立地適正化計画については、今後のまちの方向性というところで、そのよ
うな位置づけのもとで20年先、30年先を見据えたようなまちの方向性ということ
ですので、今の現状、居住いただいている現状も踏まえまして引き続きですね、そう
いったところを居住していただく方の生活環境を守っていくというような姿勢をもち
続けたいというふうに考えております。

○会長 はい。どうぞ。

○事務局 ちょっと補足として、水と緑というお言葉もありましたので、水と緑
ということで、私ら、直接的にはあれではないのですが、居住の魅力アップというこ
とで中核市移行に伴って、景観計画を定めております。ここでも協議事項としてご提
案させていただいたように、玉串川・長瀬川でありますとか、そういうところをしっ

かりまず軸として民だけではなく官もしっかり、さくら基金を使ったりあとは、護岸整備だったりというような整備をすることによって、官からまずは景観での取り組みをする、民、建物については、一定規模以上ですけども景観に配慮した建物を建てていただいて周辺からしっかり居住の魅力をアップさせていくことによって、八尾市に住んでみたい・住み続けたいと思われるような取り組みも都市計画の一環としてやっていきますので、またご理解いただけたらと思います。

○会長 ほかにございませんでしょうか。

○委員 あの新年度ですね、あの開発指導要綱の見直しをされるということなんですが、あのこれね、ちょっと緩和の件なんです、東大阪の場合に6軒以上ですね、柏原で3軒以上、これ八尾はずっとこう2軒以上が開発になりますと、まずこの条件の緩和ですね、それともう一つが、どうしてもこの時間が長すぎるということですね。まず事前相談はこれ他の市にはないんですよね。事前協議、各課協議、これにつきましては一緒にいいんじゃないかと思っております。要綱協議、開発許可これをやっていけば、他の市の開発の申請と比べれば、約2倍時間かかるとるんですね。でこのまあ時間の短縮のおねがいですね。どうしてもやっぱりこう時間がかかりすぎる。戸数は緩和はされない。反対に申し上げれば魅力のある八尾市の安心安全なまちづくりになっと思えるんですが、業者としましては今の問題ですね、戸数の緩和の問題、時間の短縮の問題、これをなんとか、せっかくこれずっと長いこと開発指導要綱、昭和52年でしたっけ、それからずっとこう今の時代までですね、きとるわけですので、なんとか大阪府下平均ぐらいにはもっていけないのかなと思っるところでございます。

それともう一つが私道の所有者の掘削同意の撤廃ですね、これにつきまして昨年度八尾市のほうから条件付きの撤廃というのをいただいております、すでに箕面市、松原市については無条件撤廃というご返事をいただいております。ということで八尾市につきましてもね、それに付随するような無条件撤廃ということとはできない

わけでしょうか。ということでございます。

○会長 どうぞ。

○事務局 すいません、ちょっと担当部署がちょっとしっかりきてないので、ご答弁できるかあれですけども、あの指導要綱の見直しはまさに今されているというところでございます。

他市との比較で時間がかかるというのは色々なところからお声は聞いてございます。ただあのしっかりその事前相談をすることによって、本協議をするときにはスムーズに流れていくとかそういう利点もあるというところをしっかりと審査指導課さんのほうはお示ししてるんやというふうにはお伺いしております。やはりそれをするによって、あの言い方悪いですけども違法な建築が無くなる、少なくなっていくっていうところがあるのかなと思ってますので、今のご要望については、しっかりと審査指導課さんのほうにお伝えさせていただきます。

それとすいません、私道の掘削同意の撤廃についても、すいません私理解してますので、そのへんも合わせて伝えてまいりたいというふうに思っております。