

第2回八尾市都市計画審議会

日時：平成31年2月8日（金）

○事務局 定刻となりましたので、ただ今より、平成30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。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」、です。お手元でございますでしょうか。ないようでしたら事務局までお申し付けください。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。

○田中市長 皆さん、こんにちは。平成30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したところ、業務ご多忙の中、多くの皆さんにご参加をいただきまして、どうもありがとうございます。

この間、八尾市が手掛けてきたいろんな都市計画がだいぶ進んでまいりました。簡単にご報告申し上げますと、まずは、昨年4月に中核市になりまして、景観行政を推進するということで景観計画を策定させていただいたところであります。そんな中では、水と緑のうるおい景観区域であったり、あるいは高安・生駒山系の眺望景観区域であったり、あるいは大和川における眺望の景観区域であったり、これらをしっかりと定めさせていただいたところでございます。

また、長年の懸案でありましたおおさか東線が3月16日、新大阪まで開通することになりました。また、市民公募の電車のヘッドマークも完成し、今、試運転の時期

ではございますが、ヘッドマークを付けて、そしてまた、デコレーション車両も走らせていただいております。5月いっぱいぐらいまでは何とか走らせていただけたかと考えております。新大阪まで近くなりましたので、出張等で使われるときは、ぜひお使いいただきたいと思います。

また、梅田の北ヤードが2022年にできると聞いておりますので、新大阪からさらに梅田の北ヤードの地下までどんどん入っていくように、取り組みを進めていきたいと思っております。

また、曙川南の区画整理につきましては、一部オープンしてございまして、外環を走れば「この春オープン」と大きく看板が出ております。最終的には、まだもう少し時間がかかろうかと思っておりますが、非常に素晴らしい区画整理ができたと考えております。

さらに、曙川公園につきましても、もともと旧の合同庁舎でございましたが、市民の皆さんにワークショップを開催していただきながら、しっかりと公園のあるべき姿を議論いただき、2月17日オープンの運びとなりました。また、よければご参加をいただければと思っております。

区画整理の第2弾といたしまして、郡川土地区画整理準備組合が設立され、事業推進をしているところでございます。ここも曙川に次いで素晴らしい区画整理ができると確信いたしているところでございます。

都市計画道路の関係では、当然、久宝寺線もあと2件というところまでは来ております。若干手間取ってはおりますが、これらの推進とJRの八尾駅前停車場線につきましても順調に買収が進んでいるところでございます。

さらには、八尾柏原線につきましても、先日、国土交通省に行ってまいりまして、25号線のバイパスとして国の事業でお願いしたいというお話や、柏原からさらには王寺、あるいは奈良県へと続く25号線のしっかりとしたバイパスでの取り組みをしていただきたいと思いますということで、国にお話をしたところであります。あわせて、八尾富田林線につきましても事業化の促進について、轉馬副市長は国土交通省出身でござい

ますので、一緒に寄せていただいたところでございます。

それにかかわって、当然、中部防災基地拠点がございますので、それへのアクセスをするというところでは、八尾空港線についても検討を進めているところでございます。まして、さらなる産業集積、あるいはまちの安心・安全を高めるということでは、ぜひ進めていきたい事業でございます。

それ以外にも老原4丁目の用途地域の変更であるなど、市民の皆さん方に喜んでいただける都市計画、そしてまた、市民の皆さん方に便利を感じていただける都市計画をさらに推進していきたいと考えております。

皆さん方の知見、あるいはご意見をしっかりと賜りながら、八尾の利便性を高めるよう、全力を挙げて頑張っていきたいと考えておりますので、どうかよろしくお願いを申し上げて冒頭のごあいさつにさせていただきたいと思っております。これからもどうかよろしくお願いを申し上げます。ありがとうございます。

○事務局 ありがとうございました。

今回付議させていただきます案件は、八尾市の決定案件であります議案第99号「東部大阪都市計画地区計画の決定について」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19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、会長にお願い致します。岩本会長、どうぞよろしくお願いいたします。

○岩本会長 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したいと思います。

今回は、大島委員と吉川委員に議事録の署名をお願いします。

それでは議案第99号「東部大阪都市計画地区計画の決定について」を事務局より説明願います。

○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、議案第99号「東部大阪都市計画地区計画の決定について」ご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。はじめに、今回対象となる地区の位置およびその周辺の現状について説明させていただきます。

対象地区は赤色で着色している服部川一丁目の当該地に位置する面積約1.2ヘクタールの土地です。

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。

現在は、駐車場およびビニールハウスが立地しております。

なお、航空写真は、国土地理院のホームページから取得しており、2007年のものが最新となっております。航空写真につきましては最新の土地利用状況と同じとなっておりますので、ご了承ください。

続きまして、対象地区の位置づけについてご説明させていただきます。

対象地区を含む赤色で囲まれた地区については、市街化調整区域であるものの、幹線道路である大阪外環状線の沿道ということもあり、非常に開発ポテンシャルが高い区域となっております。

このような状況の中、本地区は、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、主要な幹線道路沿道で計画的にまちづくりを進める必要がある区域ということで、こちらの地区面積約18ヘクタールについて、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「都市計画マスタープラン」において市街化促進検討区域として、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、沿道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、として位置づけされております。

以上のことから、こちらの服部川一丁目、郡川一丁目及び教興寺一丁目の一部に位置する本地区は服部川・郡川地区として、地権者と協議をしながら、まちづくりを進めてきたところでございます。

これまでの協議経過について説明させていただきます。

平成24年より地元との協議を始め、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活用方策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28名、郡川地区31名、教興寺地区2名、黒谷地区14名、合計約100名の地権者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。

これまで、ワーキンググループによるゾーニングの検討や現地視察等合計13回勉強会を行ってきました。

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2

7年11月に事業化検討パートナーを選定されました。

本地区は市街化区域への編入をめざしておりますが、編入にあたっては、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および良好な市街地の形成が確実にする必要があります。

そこで、本地区を三つの地区に分け、次の三つの都市計画手法により、計画的な開発および市街地の形成を図ります。

一つ目は、青色で着色している地区について、今回の議案でもある市街化調整区域における地区計画にもとづく土地活用を行います。

二つ目は、緑色で着色している地区について、主な使用用途が農地であり、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（面積約8ヘクタール）を行います。

こちらの地区については、将来的に区画整理組合にて施行を行うことから、平成30年6月に準備組合が設立されております。また、平成30年9月には、民間事業者の区画整理事業に関するノウハウや資金等を活用して区画整理事業を円滑に推進するため、業務代行予定者が選定されています。

三つ目は、残りのオレンジ色で着色している地区の一部について、既存の建物が立地し、土地利用が固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、本地区全体としましては、今後、市街化区域への編入をめざしていることから、編入にあわせ、地区全体にかかる地区計画の策定も行います。策定にあたっては、今回の都市計画手続きと平行して大阪府との協議進めております。

先ほどの青色で示した地区について、今回の地区計画策定の経緯をご説明いたします。

まず、平成27年にまちづくり勉強会から、土地活用の相談がありました。これを受け、八尾市で策定した「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」について説明を行いました。

それを踏まえた上で、地域の土地利用方針にも合致していることが確認されたので、今回、市街化調整区域における地区計画の策定にいたったものです。

続きまして、八尾市市街化調整区域における地区計画のガイドラインについてご説明させていただきます。最初に、地区計画についてご説明させていただきます。

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相応しい態様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。次に、本ガイドラインの策定の趣旨について、ご説明させていただきます。

平成18年5月の都市計画法改正により、市街化調整区域における大規模開発を許可できる規定が廃止され、法改正後は、地区計画の内容に適合したものに限り開発許可が可能となりました。

地区計画は、市街化調整区域における大規模な開発、広域的な都市機能の立地などを可能にするものであり、その内容によっては、都市機能の拡散など広域的な影響を及ぼすことも懸念されます。

このため、大阪府では、広域的な観点から、大阪府の目指す都市像と土地利用のあり方、その実現に向けた市街化調整区域における地区計画の考え方を盛り込んだガイドラインを平成19年11月に策定されました。

本市においては、市街化を抑制する区域という市街化調整区域の基本理念を堅持しつつ、市街化調整区域において秩序ある土地利用の規制・誘導を図るため、平成2

4年1月に本ガイドラインを策定いたしました。

なお、本ガイドラインの策定にあたっては、平成23年11月に開催した都市計画審議会を経て策定しております。

次に、地区計画の基本的な考え方について、抜粋ではありますがご説明いたします。

本市の総合計画や都市計画マスタープラン等の上位計画に即したものであること、また、必要となる基盤施設が配置された又は配置されることが確実であり、かつ新たな行政投資を行う必要がないことがあげられます。

次に、地区計画策定にあたっての留意点について、ご説明いたします。

区域は原則0.5ヘクタール以上の規模であること、区域は原則、地形地物で定めること、また、規約等が締結されおり、地権者および既存の自治会等の関係団体の役員等で構成されるまちづくり組織が設立されているか、などがあげられます。

次に、地区計画策定の対象地区の類型、基準といたしまして、画面に示す①～⑤の地域のいずれかに該当する地域としております。

今回の対象地区については、幹線道路である大阪外環状線の沿道であることから「②幹線道路沿道地域」に該当しております。

こちらは②幹線道路沿道地域の具体的な立地基準等を示しております。

以上のことから、対象地区はガイドラインに適合していると総合的に判断し、地区計画の策定にいたしました。

次に、今回決定する都市計画の内容についてご説明させていただきます。

まず、地区計画を決定する理由としまして、大阪外環状線沿道機能の増進、都市基盤施設の確保、及び秩序ある沿道環境の形成と安全で活力のあるまちづくりをめざ

すため本案のとおり地区計画を決定するものであります。

こちらは地区計画の計画図となっています。

赤色で示しておりますのが、地区計画の区域線となっており、原則、道路や水路といった地形地物で区切るものであります。

西は大阪外環状線との道路境界線、南は里道境界線、東はおおむね里道境界線、北は水路界および府道大阪港八尾線境界線となっております。

また、矢印の点線については地区施設として区画道路を設定し、破線部については壁面の位置を制限する境界線を表しています。

こちらにつきましては、のちほど詳細にご説明いたします。

なお、区域内地権者数は約10名となっております。

次に、地区計画の計画書について説明させていただきます。こちらは地区計画の方針と地区整備計画の二つで構成されております。画面に映しているのは地区計画の方針でございます。

パワーポイントでは文字が見えにくいので、議案書の2ページをご覧ください。

では、地区計画の目標の欄をご覧ください。下から2行目ですが、沿道機能の増進と、都市基盤施設の確保をめざし、秩序ある沿道環境形成と安全で活力あるまちづくりを行うことを目標としております。

次に、土地利用の方針の欄をご覧ください。方針としては、大阪外環状線沿道の立地条件を生かし、沿道型産業施設等を計画的に誘導し、幹線沿道にふさわしい市街地環境の形成を図ること、また、市街化調整区域での開発であることを考慮し、緑地環境の創出を図るため、緑被率を20%確保するものです。

続きまして、こちらは地区整備計画でございます。

こちらでもパワーポイントでは文字が見えにくいので、議案書の3ページ、4ページをご覧ください。

なお、画面に示しておりますのは、議案書の3ページ、4ページを合わせたものを表示しています。

地区施設の配置及び規模、建築物等の用途の制限などを設けるものでございます。

まず、地区施設については、先ほど紹介いたしました区画道路として幅6.7メートル延長約265メートルを設定いたします。

この道路は、まちづくり勉強会との事前協議を行う中で、開発道路については、公道に接続させる必要がありますので、大阪外環状線および府道大阪港八尾線に接続させています。

建築物等の用途の制限については、本地区に建築してはならないものを列挙しております。

幹線道路沿道の活用用途にふさわしい建築制限を設けております。

例えば、住宅につきましては、本ガイドラインの幹線道路沿道地域の留意点において、用途については、非住居系の用途に限定されていることや、将来的に市街化区域への編入をめざしているといった今後の土地利用状況を考慮し、規制を設けております。

また、敷地面積の最低限度は、大街区での土地活用のため、3000平方メートルとしております。

壁面の位置の制限については、建物の圧迫感の解消や干渉帯を設ける目的として制限しており、大阪外環状線からの距離1メートル、隣地境界線からの距離0.5メートルとして壁面後退を設けております。

これまで説明させていただいた地区計画にもとづく土地活用を行うことで、市として大きく三つのメリットがあると考えています。

一つ目は、必要となる基盤施設（区画道路）が市の負担なく整備されること、二つ目は、賑わいや雇用が創出されること、三つ目は、適正な土地利用が図られ、スプロール化を防止することができることといったことが挙げられます。

次に、都市計画の周知及び縦覧状況についてご説明させていただきます。

都市計画法第16条第1項の“都市計画の案を作成しようとする場合について必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする”という規定により、地権者を対象とした、“説明会”を平成30年9月8日に開催したところ、本案についての意見はございませんでした。

また、都市計画法第16条第2項の規定により、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、平成30年10月26日から11月8日まで縦覧を行いました。縦覧者はいませんでした。また、平成30年11月9日から15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、都市計画法第17条第1項に基づき、平成30年12月12日から26日まで、案の縦覧を行いました。縦覧者はおらず、意見書の提出は、なしという状況でございます。

最後に、今後のスケジュールについてご説明いたします。

平成30年9月8日の地区計画等の案の説明会の後、原案の縦覧を行い、大阪府との協議を経て、都市計画法第17条に基づく案の縦覧を行いました。

本日の審議会にて承認されましたら、3月に都市計画決定をする予定です。以上で説明を終わります。

ご清聴ありがとうございました。

○岩本会長 ありがとうございました。ただいま説明がありました。これについて、何かご意見等ございませんか。

(質疑応答)

○委員 先ほどの説明の中で、18ヘクタールの大きな区域を設定される。その中で三つほど分かれていたと思います。南は区画整理ということで、まちづくり協議会がすでにできて、仮の事業者が選定されているとお聞きしました。

今回、一部分を地区計画という形で定めるようになっていますが、今の地区計画の部分と、その周りの部分と、全体の土地利用計画と将来の部分と合致するのか。それが見えてこない。

現在ある事業者が物販みたいなことをされていますが、それを今回、地区計画で何らかの開発の形で担保していく。そういう形にとらえていますが、そのあたりの大きな整備方針を教えてください。

○岩本会長 事務局からお願いします。

○事務局 全体の区域については、保留区域で定められた18ヘクタールで、まちづくり勉強会ということで、皆さん、進められている。

パワーポイントでも説明させていただいたように、南側の部分は農地が全体に広がっているということで、土地活用としては、いろんな交換分合もできるということで、区画整理をめざすということで、今、準備組合を立ち上げて検討されているところです。

そこから北の部分については、商業者のコーナンであったり、八尾市の水道局の施設であったり、JAの倉庫であったり、そのほか、建物も何件か建っている状況で

すので、こちらは、区画整理という手法ではなくて、それぞれの個人によって土地活用・土地利用を図っていく区域、市街地の形成化はほぼ図られている区域ということで、地区計画によってしっかり目標と方針を定めて、皆さんに活用していただく区域というような、大きな方向がまちづくり勉強会の中でも示されております。

この部分については、手法としては区画整理と地区計画。地区計画については、地区計画だけで市街化編入は難しいと大阪府から言われていますので、区画整理の手法で、基盤整備であったり、都市施設をしっかりと整備した中で、市街化区域に編入していくという方針があります。

その中で今回、おおむね9名か10名、土地利用をしたいという方がいましたので、地区計画の手法だという区域がしっかりと根付いていますので、その中で9名の方が土地活用をされるということです。地区計画の手法の中の一つとして、調整区域の地区計画がガイドラインにありましたので、そこを見据えてしっかりとやっていくということです。全体としては、地区計画での市街化区域への編入をめざしていくという大きな方針がありますので、皆さんの同意のもと、今回の提案をさせていただいているという状況でございます。

○岩本会長 よろしいですか。ほかにございませんか。

○委員 郡川の区画整理準備組合ができて、今年度に本組合が立ち上がり、郡川区画整理事業の面積が約8ヘクタールとお聞きしました。

昨今、昨年12月31日にTPP、今年2月にはTPA、また、TAAやFTAなど、ワインでも安くなって、農産物も海外からの輸入等で買い求めやすくなったという利点もありますが、逆に、関税撤廃によって日本の農産物、ひいては地域の農産物等々、競争にさらされながら、安全・安心の確保が難しくなっているのも事

実です。

それも含めて、要望です。郡川区画整理事業の中でも、都塚でも、確保してくれているところですが、郡川においても地区のお米や枝豆、今が季節の若ゴボウ、花き類など、T P Pにさらされながらも安全・安心というか、地球温暖化のことも考えあわせると、地区で、緑地の多面的機能も含めて緑地空間の確保を市長からもご提言いただいて、都市の整備も含めて、他地区から八尾市は素晴らしい町だと、転出よりも転入していただけるような都市整備、区画整理の中で、市街化調整区域からというのはわかりますが、全体として調和のとれた都市整備をこれからは考えていただきながら、今後のご提案よろしくお願ひしたいと思ひます。要望でございますので、よろしくお願ひいたします。

○岩本会長 事務局から。

○事務局 貴重な提案ありがとうございます。私ども、何が何でも土地活用ということではなくて、大阪府で認められた保留区域の幹線道路沿道ということで、曙川南であったり郡川の準備組合であったり、ポテンシャルの高いところの土地活用を皆さまの意見を聞きながら進めていく、もちろん、農業をやめてくださいということではなくて、土地所有者、農家さんの意向を聞きながら、集約した形で農業を続けたい方については、水の利用であったり排水であったり、今後の土地利用であったり、それを見据えながら意向に沿った形で集約して、残していけるように市としても支援をしていく。準備組合にも検討していただきたいと考えています。そういう形での取り組み、あと、今回ではないですが、国でも生産緑地については多様な手法がありますので、都市計画部局としても保全という観点を見据えて残せるものはしっかりと残していく。ただ、土地活用をされる方については、いろんな活用をご提案していこう

と考えておりますので、ご理解よろしく申し上げます。

○岩本会長 ほかにございませんか。

○委員 単純な質問ですが、今回の審議の中の土地というのは、大阪府から指定されているのですか。八尾市からの提案ですか。

○岩本会長 事務局どうぞ。

○事務局 提案については八尾市の決定権となっています。

○委員 八尾市から提案したわけですね。それならなおさら聞きたいのですが、今の土地はすでにコーナンの駐車場として使っているのに、あえてその土地を触る必要があるのですか。

○事務局 土地所有者さんがまとまって物販等で土地活用をしたいというご意向がありましたので、計画に基づいて今回、地区計画で。

○委員 わかりました。そうすると、土地の評価が変わってくるわけですね。要するに市街化調整が有効利用できるわけだから。固定資産税はどうなりますか。

○事務局 もちろん、土地利用が図られると、それに沿った形での資産税が評価されると考えています。

○委員 わかりました。話がそれるかもしれませんが、私は商工会議所の人間として出ていますので、これから八尾市の方に注意していただきたいのですが、ご存じのように、1990年代後半に大店法が廃止されて立地法になり、大型店舗が乱立しています。これは八尾だけではなくて全国で、地元の商売人は大変苦しい思いをしている。だから、シャッター通りになっています。

確かに、市民の利便性を考えると、市街化調整区域を有効利用して商業施設なりができるのはよいのかもしれませんが、もっと全体のことを考えてもらいたい。八尾

市の商業の発展。あればよいというものではない。そのバランスを考えていただけるとありがたいです。これは全国で起こっていることなので、八尾市だけというのは無理なのはわかっていますが、それも考慮していただきたいと思っています。

もう一つ、今回の土地で用途の制限、ほとんどはダメで、何であればよいのか。それを教えてください。

○事務局 議案の3ページで、2番の住宅、12番の工場、20番の倉庫など、羅列したものはできません。土地利用を考えている方は、物販のもの、商業系のものを建築して土地活用をされたいというご意向がありますので、そういうものが来られるように羅列しています。

なぜこれだけ羅列しているかということ、市街化区域であれば用途を張り付けていますので、用途によって建てられないものが必然的に決まりますが、ここは調整区域なので用途はない。調整区域のままです。利用される方の意向に沿ったものを建てられるように、羅列して制限をしています。

それと幹線沿道が多いということですが、幹線道路すべてをやっていくということではなくて、大阪府で認められた保留区域で残っているのは服部川・郡川地区で、これが八尾市としては今のところ最後となっておりますので、曙川南とここをしっかりとやっていく。そのほかについては、調整区域のままになっていますので、建物ではなくてほかの方法での利用を図っていただきたいと考えています。

○委員 これだと商業に限定されるわけです。商業だけが抜けている。そういうことですね。インバウンドで観光大国になって、大阪府も2018年には1150万人、インバウンドのお客さんが来ています。むしろ、ホテル・旅館を除外しているのなら、ホテルなり旅館なりを建てて八尾市のためにインバウンドを導入した方が発展

するのではないですか。

商業だけに限定されるのは、誰かの損得にかかわってくる話だと思えます。長々と22項まで書いて、商業だけできるのはおかしい。この書き方は地権者のいいようにできている。いくらでも商業施設をつくればよいというものではない。確かに便利はいいでしょう。大和ハウスが開発したところも近くにあります。あちこちにつくると結局は商売人同士で客の取り合いになり、特に地元の商業者が苦しむ。

できたらよいというものではない。バランスを考えてもらいたい。商業者の立場も考えて物事を考えていただきたい。ただ単に市街化調整区域を開発して町を活性化させる。言葉ではそうですが、いろんな問題があることを考えて進めてもらいたいと思います。

○岩本会長 事務局どうぞ。

○事務局 貴重なご意見ありがとうございます。繰り返して申し訳ないですが、府に認められた保留区域をしっかりと活用していくということです。市の支援としては今回が最後かと考えています。

あくまでも地区計画での土地活用をされる区域です。今回は調整区域のままですが、皆さんが土地活用したい、それが18ヘクタールで、まちづくり勉強会の中でも一定ご理解をいただいておりますので、ご理解いただければ。

産業政策とも連携して打ち合わせをしながら進めさせていただいています。産業政策は、商店街の振興であるなど、いろんな活用をされていると聞いています。連携して今後も進めたいと思いますので、ご理解いただければと思います。

○委員 商店街の活性化等で産業政策とは絶えず打ち合わせをしていますが、他人事です。地元の商売人にとっては死活問題。八尾には市場連と商連があって、市場

連は、八尾市内に市場は3つ程度しかない。そういう状況で、商売人は本当に困っています。

教科書どおり、学識経験者か何か知りませんが、こうしろと言うよりも、これは八尾市だけではなくて全国で起こっていることですが、せめて八尾だけでも商売人を守っていただきたいと思います。

何度もしつこいですが、3ページ、長々と22項目も書いて、結局は商業施設ですと書いておけばよいのに、こういうことだとよけいに腹が立ってくる。この22項目は誰が決めたのですか。

○岩本会長 すみません。会長の私ごとにかく言うのは僭越ですが、地区計画の表現方法は全国で定められています。ご質問の趣旨から二つ、2ページの土地利用の方針と、具体的にどういうものを制限するか。制限という書き方をしないと法的に、国土交通省が決めたルールに合いませんので、非常に煩雑かもしれませんが、こういう書き方がルールになっていることをご理解いただきたい。

○委員 ルールはわかりますが、僕らの立場からすると気分が悪い。2ページには、「商業施設や大規模な集客施設も視野に入れ」と書いていますが、それと3ページは相反したものがあります。紙はどうしてもよくて、現実を見極めて物事を考えてほしいということです。僕の後ろに何千人という八尾の商業者がいます。だから言っています。そこはわかってほしいと思います。都市計画も大事でしょうが。

○岩本会長 わかりました。ほかにございませんか。

○委員 この地域、地権者は何人ですか。

○事務局 おおむね9名です。

○委員 地権者は7人ではないですか。

○事務局 9名です。

○委員 5年以内の取得した人はいますか。

○事務局 それは確認できていませんが、現地権者において同意をいただいています。

○岩本会長 ほかにご意見はございませんか。

○委員 田中市長の間頭のごあいさつでもあったと思いますが、災害拠点や道路とか、新しくできているところがいっぱいあります。八尾市の都市計画図を見てみると、八尾市中、網羅されているわけです。それはおそらく、40年代にできてそのまま放置されているような状況が見受けられるわけです。

宅建協会の立場からすれば、どうしても重要事項の説明、売買契約時に建築物の制約があり、それと構造の制約があります。ということは価格が下落、上げる材料は何もないということです。

これから少子高齢化を迎えて、是が非でも必要な場所、これは不要で、昔から計画道路になっているだけで何の意味合いもないところは廃止をしていただきたい。大阪府は事実、一部廃止を進めていますので、そういう形が取り入れられないかどうか。そういうお願いです。

○会長 事務局お願いします。

○事務局 委員のご質問ですが、平成25年、26年度で都市計画道路の見直しも行いまして、ある一定の整理をしてきました。さらにその後、優先順位をつけて、必要なところ、効果のあるところをピックアップして進めています。

間頭の市長のごあいさつにもありましたが、久宝寺線とJR八尾駅前線を優先順位が高いとして進めています。防災の視点、賑わいの視点、交通量円滑の視点など、

様々な視点を踏まえた中で、定量的な項目を踏まえてメリハリのあるようにしています。市街化が進んでおりまして、進んでいない道路もありますが、プライオリティの高いところから優先的に進めています。

それと、市街化の拡大という流れもありますが、今後、中心市街地をどう活性化していくかにも注視していきたいと思います。駅周辺に人々が集まり、そこに賑わいを持たせる。そういった手法も、都計手法を用いて行っていこうと考えています。その中には住工混在の問題もありまして、老原4丁目の住居用途を工業に変えたのも一定の成果なのかと思っています。

人が住むところ、商業施設として活性化するところ、それと工場生産、産業集積に発展するところに、物流という視点を踏まえて道路づけをどうしていくか。そういう大きな視点で都市計画を進めていきたいと考えています。時間もかかり費用もかかりますので一つひとつになります。この間ようやく八尾市は、そういった都市計画を進められるようになったのかということで、見ていただければと思います。

○岩本会長 ほかにございませんか。

○委員 最低限度を3000平米にされた理由はあるのですか。900坪が最低区画、これは大きいと思いますが、いかがでしょうか。

○岩本会長 事務局どうぞ。

○事務局 1.2ヘクタールの大きな街区の中で、分割した形での土地利用を今後されていくと、小さい建物ばかりになってはいけませんので、一定の規模が必要になります。他の地区計画を見る中でも、3000平方メートルが規模的には最小として望ましいと考えています。

○委員 たくさん制限がかかっていますが、例えばそぐわなかった場合、地区計

画の変更は今後、可能になるのですか。

○事務局 これはあくまでも調整区域での地区計画になります。今後の土地活用で、まちづくり勉強会で準備組合を立ち上げて進んでいる区域の一部になっていますので、この区画整理と全体を見据えながら、地区計画についても、今後、変更が必要であれば変更していく。市街化区域になれば、今のきつい基準で、次の活用ができなくなりますので、全体を見据えた中で変更についても考えていきます。

○委員 きつい縛りをかけていると感じます。3000平米900坪は相当なサイズ感であります。

商業施設ばかりつくってよいのか、確かに、そういう部分もあると思いますし、私もそう感じる部分もあります。ですので、しっかりと周りの状況を確認しながら、適正に土地利用ができる形を、地権者と、地権者以外の地域の人々、商業の方とでしっかりと話をしながら、八尾に何が必要か、そのためには何ができるのか。しっかりと基盤をつくっていただきたい。何卒よろしく願います。決めたからずっとこれでいくという形のものだけは避けていただきたいと、心から思います。よろしく願います。

○岩本会長 ご要望でよろしいですね。

○委員 はい。

○岩本会長 わかりました。ほかにございませんか。

ご意見はたくさんいただきましたが、ご異議かどうか不明でございますので、ご異議のある方はいらっしゃいますか。

(異議なしの声)

それでは、ご異議がございませんので、八尾市都市計画審議会運営規程第5条に

基づき、議案第99号につきまして、事務局の提案のとおり承認とします。

それでは、以上で、本日の議案は終了といたします。

これをもちまして、平成30年度第2回八尾市都市計画審議会を閉会させていただきます。本日は長時間ご審議いただき、誠にありがとうございました。