

会 議 録

会議の名称	豊中市都市計画審議会(第 1 回)		
開催日時	令和 5 年(2023 年)8 月 9 日(水) 午前 10 時 00 分~午前 11 時 30 分		
開催場所	豊中市役所 第一庁舎 2 階大会議室	公開の可否	可
事務局	都市計画推進部 都市計画課	傍聴者数	3 人
出席者	委員	◎久隆浩、○澤木昌典、大路昌幸、岡絵理子、紀伊雅敦、重村達郎、林倫子、森彰男 市橋拓、今村正、神原宏一郎、久場良孝、弘瀬源悟、和田愛美 木村貴史、長谷川久美 (◎会 長、○会長代理) 以上 16 名出席	
	事務局	上野山都市計画推進部長、山本都市計画課長、東良主幹、静木課長補佐 若松副主幹、木村都市計画係長、菊池地区まちづくり係長 和間主査、市川主査、田島主査、辻主事、伊東係員	
	その他	安井危機管理課長	
議 題	1. 議案第 108 号 北部大阪都市計画新千里西町 2 丁目地区地区計画の変更 原案可決 2. 議案第 109 号 北部大阪都市計画新千里南町 1 丁目地区地区計画の変更 原案可決 3. 報告 ・豊中市立地適正化計画の変更		
審議等の概要 (主な発言要旨)	別紙のとおり		

事務局

ただ今から令和 5 年度第 1 回「豊中市都市計画審議会」を開催いたします。

それではまず、定数の確認について、ご報告いたします。

本日の出席委員は、委員 16 名中 16 名でございまして、過半数に達しておりますことから、豊中市都市計画審議会条例第 7 条第 2 項の規定によりまして、会議は成立いたすものでございます。

それでは、本日の資料の確認をさせていただきます。

本日の資料は、

- ・次第
- ・議案書
- ・資料 1 北部大阪都市計画地区計画の変更について
- ・資料 1-1 新千里西町 2 丁目地区・新千里南町 1 丁目地区地区計画変更案の概要
- ・資料 1-2 意見書の要旨と市の考え方について
- ・資料 1-3 グループホーム立地制限に係る地区計画変更の取組みについて
- ・資料 2 豊中市立地適正化計画の変更について
- ・資料 2-1 豊中市立地適正化計画の変更について(概要)
- ・資料 2-2 「豊中市立地適正化計画改定版」素案(案)
- ・資料 2-3 豊中市立地適正化計画 新旧対照表

また、資料番号はございませんが、委員名簿等を記載した「都市計画審議会概要」となります。

事務局

つづきまして、審議会委員の変更がございましたので、改めて審議会委員のご紹介をさせていただきます。

お手元の審議会概要の 1 ページをご覧ください。選出区分ごとに五十音順となっております。

まず、審議会条例の第 3 条第 1 項第 1 号による

「学識経験を有する者」として、

大路委員でございます。

岡委員でございます。

昨年度まで、都市計画審議会委員を務められました柳原委員の退任により、7 月 1 日付で新たに委員にご就任いただきました、

紀伊委員でございます。

会長代理の澤木委員でございます。

重村委員でございます。

林委員でございます。

本審議会会長の久委員でございます。

森委員でございます。
次に審議会条例の第3条第1項第2号による
「市議会議員」として、
市橋委員でございます。
今村委員でございます。
神原委員でございます。
久場委員でございます。
弘瀬委員でございます
和田委員でございます。
最後に、審議会条例の第3条第1項第3号による
「市民」として、
木村委員でございます。
長谷川委員でございます。
委員の紹介は以上でございます。
それでは会長、よろしくお願いいたします。

会長

それでは議事に入らせていただきます。
まず、本日の会議録署名委員の指名でございますが、慣例によりまして会長
において指名させていただきます。
今村委員と木村委員にお願いいたします。よろしくお願いいたします。

会長

それでは議案の審議に入らせていただきます。
本日も審議いただくのは、お手元の次第に記載しておりますとおり、付議案
件2件でございます。
なお、議案第108号「北部大阪都市計画新千里西町2丁目地区地区計画の変
更」、議案第109号「北部大阪都市計画新千里南町1丁目地区地区計画の変更」
の2件につきましては、共通する内容がありますので、一括してご説明いた
いた後、それぞれ個別に委員の皆様にお諮りします。それでは、事務局より説明
をお願いします。

事務局

それでは、議案第108号北部大阪都市計画新千里西町2丁目地区地区計画の
変更と議案第109号北部大阪都市計画新千里南町1丁目地区地区計画の変更
についてご説明させていただきます。
本日も審議いただく2地区は、市の北東部に位置する千里ニュータウン内の
戸建て住宅群です。
新千里西町2丁目地区は約8.8ヘクタールで、周囲の状況は西側に千里緑地、

北側は共同住宅、東側は小学校や公園、共同住宅に隣接しております。また、新千里南町1丁目地区は約5.7ヘクタールで周囲の状況は、西側は千里緑地、北側は府立高校、東側は公園や幼稚園、小学校、南側は同様の低層戸建住宅地に隣接しております。

こちらの2地区は、都市計画法により用途地域が第一種低層住居専用地域、建蔽率は40パーセント、容積率は80パーセント等と定められています。これに加えて「地区計画」が定められています。

地区計画は、一定の範囲で地域にあったきめ細かい土地利用のルールを定めます。また、地区計画で定めた制限内容を建築条例に定めており、条例の制限に合わないとは建築確認を受けられません。定めることができる内容は、目標のほか建築物の用途等具体的な制限等です。

手続きのフローは、案に対し広く意見を求める2回の縦覧手続後、都市計画審議会でご審議いただき、建築条例は市議会の議決を経て、市が都市計画決定と建築条例を制定します。

それでは、2地区の現行の地区計画について説明させていただきます。2地区とも、従前からある自治会の申し合わせ等独自のルールにより住環境を守ってこられました。法的拘束力のある地区計画への移行をめざし、自治会を中心に素案の申し出に向けた活動をされ、手続きを経て、新千里西町2丁目地区は平成29年8月に、新千里南町1丁目地区は平成23年11月に「地区計画」を決定しました。また、民泊を規制するための変更を、平成30年5月に2地区共行っています。

地区計画で定める「区域の整備・開発及び保全の方針」では、2地区とも建築物等に関する制限を行うことで、これまで培われてきた良好な住環境の維持・保全を図ることをめざし、周辺と調和のとれたまちなみを形成することを目標としております。

また地区整備計画において、新千里西町2丁目地区の「建てることのできる用途」は民泊又は3戸以上の長屋を除く住宅、事務所兼用住宅としており、新千里南町1丁目地区はこれらの用途に巡査派出所を加えた内容で、2地区ともおむね住宅のみと定めています。

次に今回の変更内容でございますが、2地区とも建てることのできる建築物の用途の制限を変更し、認知症対応型高齢者グループホーム又は障害者グループホームを追加します。ただし、建物の規模は、延べ面積200㎡未満の戸建住宅程度とします。それ以外は現行と同様です。

次に今回の変更にいたる経緯についてご説明します。平成29年に新千里西町2丁目地区地区計画の決定について都市計画審議会でご審議され、賛成多数で承認されましたが、「地区計画の制限により障害者グループホームが立地でき

ないのは問題がある」との指摘がありました。

その後、同年 9 月に都市計画決定された地区計画の建築条例を市議会で審議され、可決はされたものの、「今後、新規の地区計画を決定する際は、グループホームを建築可能にしなければ認めない」「既存の地区計画決定地区に対してもグループホームを建築可能な用途に加える変更を行うよう働きかけること」との意見が示されました。

その翌年、平成 30 年に民泊を制限する変更を行いました。

この変更にあたっては、先ほどの意見が示されていたことをふまえ、市は、平成 29 年 12 月にグループホームの立地が制限されている各地区で説明会を開催し、民泊制限の追加とともにグループホームの立地を制限しない地区計画へ変更するよう働きかけを行いました。

しかし、グループホームについては住民の理解に時間が必要である等のご意見がある一方で、民泊は住宅宿泊事業法の施行がせまっていたため、民泊制限のみの手続きを進めることになりました。

この変更について、平成 30 年 5 月の都市計画審議会で審議され、賛成多数で承認されたものの「高齢者や障害者の住まいである戸建型のグループホームを立地可能とする地区計画変更に関する議論を地区で継続的に進めること」という付帯意見がつけました。

そして、同年 7 月に市議会で審議され、建築条例の変更が賛成多数で可決されましたが、「地区計画の変更にあたっては、建築物の用途の制限について、高齢者や障害者の住まいである戸建型のグループホームを立地可能とするよう、対応がされていない地区に引き続き働きかけを行うこと。」という市長への付帯決議が全会一致で可決されました。

市は、誰もが住みたい・住み続けたいと思う場所で住むことが出来るまちづくりを目的として、戸建規模の障害者・認知症対応型高齢者グループホームの立地を制限する区域をなくすよう対応を進めていくことが行政課題であると考え、次の 3 つの取組みを進めています。

1 つ目はグループホームの制限解除を行っていない既存地区計画の地区に働きかけを行っています。この働きかけにより地区計画決定時グループホームの立地が制限されていた 9 地区中、5 地区についてはすでにグループホームを制限しない内容に変更を行いました。緑丘地区や永楽荘地区などです。

グループホーム立地制限解除が必要な地区は残り 4 地区あります。今回の地区計画変更は残り 4 地区のうち 2 地区について変更を行うものです。

今回の 2 地区の変更について説明会の実施状況を説明します。平成 29 年 12 月に民泊立地制限とともにグループホームも変更いただくよう説明会で働きかけを行いました。理解が不十分等を理由として平成 30 年、民泊の立地制限

のみで地区計画を変更しました。しかし、この変更は都市計画審議会及び市議会から条件付きで承認されたものであるため、市は地区計画策定の主体となった自治会に対しコロナ禍も含め継続的に働きかけを行い、ご覧の日程で区域内の方を対象にグループホームや地区計画の変更に関する説明会を実施しました。

次に市の取組みの 2 つ目です。地区計画によってグループホームの建築が規制されている地区において、戸建規模のグループホームの計画がでたときは、公益上必要な建築物として、公聴会や建築審査会での意見をふまえて総合的な判断のもと、市長による特例許可を適用することとしています。

市の取組み 3 つ目は、住民発意の地区計画を新規決定する場合は、戸建規模のグループホームを制限しない内容で検討していただくこととしています。そのため、平成 29 年度以降に新たに地区計画を決定した新千里西町 3 丁目地区等の 5 地区についてはグループホームを制限しない内容で申し出をされ地区計画を決定しています。

以上が今回の変更にいたる経緯についてのご説明となります。

続きまして、手続きの経過についてご説明いたします。先ほどご説明いたしました地区計画の変更内容を「都市計画の原案」として、条例に基づく縦覧を、3 週間行いました。また、原案縦覧の実施にあたっては権利者へ地区計画の変更内容を明記した説明会の案内を事前に全戸配布し、縦覧期間中に各地区で説明会を開催しました。

原案縦覧では新千里西町 2 丁目地区は 4 件、新千里南町 1 丁目地区は 11 件の意見書が提出されました。

まず最初に、新千里西町 2 丁目地区の原案に対する意見のご説明をさせていただきます。大きくご覧の 4 項目に関するご意見をいただきました。提出された意見のうち、いくつかについてご説明いたします。

地区計画変更の必要性についてのご意見です。「地区計画案に対する住民全戸対象のアンケートを行ったところ、回収率は 20%、その中で、『建設に反対』及び『どちらかといえば容認すべきでない』の回答者は、認知症対応型高齢者グループホームで 78%、障害者グループホームで 75%でした。」とのご意見をいただき、併せてアンケート結果も提出されました。

意見に対する市の考え方としては、「誰もが住みたい・住み続けたいと思う場所で住み続けることができる社会の実現にむけた取組みが全国的に進められており、グループホームは障害のある人や認知症の高齢者の地域における住まいの一つの形態として重要なものであるため、地区計画により立地を制限しないよう変更が必要と考えております。」と回答しております。

次に障害者グループホーム立地時の生活環境の影響についてのご意見です。

「閑静な住宅街で、商業施設や集合住宅がなく、建蔽率も厳しく環境保全のルールがしっかりしていたので、新千里西町 2 丁目の土地を購入した。今さら条例を変えるのは納得できない。」や「駐車場設置義務を『地区計画』に追記すべき。ご家庭や支援の車が安心して停車できるスペースが確保できないと近隣に迷惑がかかるというのは簡単に予想できる。」等のご意見をいただいております。

意見に対する市の考え方として「今回対象のグループホームは住まいであり、戸建住宅と変わらない規模である 200 m²未満のグループホームを立地可能とすることは、良好な住環境を守るという新千里西町 2 丁目地区地区計画の趣旨を損なうものではないものと考えています。

また、地区計画は建築物に係る制限であることから駐車場の付置義務を設けることは制度上できませんが、入居者はほぼ車を持っておらず、一般家庭での車の出入りと大きくは変わらないものです。」と回答しております。

次に新千里南町 1 丁目地区の原案に対する意見のご説明をさせていただきます。大きくご覧の 5 項目についてのご意見をいただきました。提出された意見のうち、いくつかについてご説明いたします。

地区計画の変更の進め方に関するご意見です。全 97 区画中、反対署名 82 名分と合わせて「現行の地区計画制定時には住民の 8 割の賛成が必要でした。しかし、今回の変更については詳しくご存知ない方があまりにも多く、地域住民の意見をしっかり取りまとめるためにはもう少し時間が必要」とのご意見をいただいております。

ご意見に対する市の考え方は、「この度の地区計画の変更は、行政的な課題であると考えていることから、行政が主体となって変更手続きを進めています。地区計画の変更にあたっては、住民発意で策定された経過に配慮し、地区計画の申し出団体と情報共有を行いながら、継続して地域にお住まいの方を対象とした住民説明会を実施し、ご理解を深めていただく取組みを進めてきたところです。また、説明会の実施にあたっては事前に変更の内容等を記載したチラシを全戸配布しています。」と回答しております。

次に、グループホーム設置時の事業者への対応に関するご意見です。「近隣に子どもがたくさんいる環境で、施設設置後、市が一切かかわらずすべてが事業者任せの状況でこの様な変更案は到底賛成することはできません。小さな子どもの親として生活していく環境を守ることも親の重大な責務です。事件や事故になった時にどう市として対処して頂けるのでしょうか?」のご意見をいただいております。

ご意見に対する市の考え方としては、「それぞれのグループホームの設置基準を国基準に準拠した市条例で定めており、それに合致しているかどうかを審査し、指定しています。基準に沿った運営をしているかどうかの指導・監督は、

本市が行っています。運営における問題について市にご意見をいただいた際は、指定事業者に対し指導・助言します。」と回答しております。

次に、案縦覧の手続きについて説明いたします。原案縦覧でいただいた意見書に対する市の考え方をホームページで公表した上で、原案を「都市計画の案」として、都市計画法に基づく案縦覧を 2 週間行いました。この縦覧期間中に新千里西町 2 丁目地区、新千里南町 1 丁目地区でそれぞれ意見書の提出が 2 件ございました。

新千里西町 2 丁目地区での 1 件目のご意見は、地区計画の変更の進め方に関するものです。「変更案に何の修正も加えないまま、2 回目の縦覧期間の手続きをとられている市の行政方針に対して、強い不信感を抱いております。豊中市では、これまでは、すべての地区住民の意向に沿った『地区計画』が条例化されてきましたが、今回初めて、住民の意向に沿わない『地区計画』案が上程されようとしています。」とご意見をいただいております。

ご意見に対する市の考え方としては、「グループホームは住まいの一つの形態として重要なものであり、欠かすことのできないものであって、また戸建型のグループホームが与える影響は、一般の戸建住宅と大きく変わるものではないと考え、これまで地区計画の変更に向けた取組みを行ってきました。

地区計画は、地区住民の多数の支持を受けて、市に申し出ることもできますが、この度の変更は、地域共生社会の実現という行政的な課題であり、市が主体となって変更手続きを進めています。」と回答しております。

西町 2 丁目地区の 2 件目は地区計画の変更の必要性についてのご意見です。

「全国にあまり類をみない地区計画という制度によって、私達の住区は他市に比べてよりよい環境が保たれています。しかし、我々の環境を保つが為に福祉がないがしろにされる事はあってはならない事だと思います。今回の変更は『福祉の心』が問われる案件であり、地区計画の変更に賛成いたします。」とのご意見をいただいております。

意見に対する市の考え方としては、「引き続き、地域共生社会の実現に向けた取組みを進めます。」と回答しております。

次に、新千里南町 1 丁目地区の案縦覧でいただいた地区計画の変更の必要性についてのご意見をご説明いたします。1 件目は「良識ある判断だと思います。今まで認知症を持つ高齢者グループホームと障害者グループホームが建築できなかったこと自体が不自然です。」2 件目は「用途の制限に認知症高齢者グループホーム並びに障害者グループホームが追加されていることに賛成です。地区計画の目的として「これまで培われてきた良好な住環境の維持保全を図ること」とされています。この目的に副って引き続き魅力的な街が維持されることを前提に、限定的な福祉事業の受け入れは可能と考えます。」とご意見をいただ

いております。

意見に対する市の考え方としては、「引き続き、地域共生社会の実現に向けて取組みを進めてまいります。」と回答しています。以上が手続きの経過でございます。

最後に今後の予定についてご説明いたします。本日の都市計画審議会でご承認がいただけましたら、9月の市議会に地区計画の建築条例の改正を審議いただき、9月末に都市計画変更の告示と建築条例の施行をめざしてまいりたいと考えております。

以上で、議案第108号北部大阪都市計画新千里西町2丁目地区地区計画の変更と議案第109号北部大阪都市計画新千里南町1丁目地区地区計画の変更についてご説明を終わらせていただきます。

会長

ただいま説明がございました議案第108号と議案第109号の2件について、ご意見、ご質問はございませんか。

委員

僕のイメージでは、千里ニュータウンというのはかなり古い場所で、道路から歩道がかなり高いイメージがありますが、既存の住宅をグループホーム化するに当たってバリアフリーはかなり気をつけていただけたらと思いますが、そのまわりの全体的な歩道の高低差というところはどのようなふうな整備が行われるのかなと思いました。

会長

いわゆるグループホームができることによって、その周辺の整備というのはどのように関係するかというご質問かと思いますが、いかがでしょうか。

事務局

豊中市内に障害者のグループホームは、既に90件ほど、市内各所にある状況でして、グループホームを建築可能にするということが何か特別にバリアフリーに優れたまちをつくっていくということというよりも、市内全体として道路等のバリアフリーも進めなければなりませんし、それと同じように、今、地区計画でグループホームが立地できない状況となっているという制限も、ほかの地区と等しい状況にするべきことであると考えております。

会長

よろしいでしょうか。グループホームに限らず、各ご家庭にも介護等が必要な方もおられると思いますので、時間はかかろうとは思いますが、全市民的にバリアフリーについてのまちづくりに向けて努力をしていただければというように思います。

ほかに、いかがでしょうか。

会長

それでは、これで質疑応答を終了させていただきまして、採決のほうに移りたいと思います。

それではまず、議案第 108 号北部大阪都市計画新千里西町 2 丁目地区地区計画の変更につきまして原案のとおり決定をすることにご異議ございませんでしょうか。

[異議なしの声]

会長

それでは、ご異議がないようですので、議案第 108 号につきましては原案どおり承認をさせていただきます。

続きまして、議案第 109 号北部大阪都市計画新千里南町 1 丁目地区地区計画の変更につきまして原案のとおり決定することにご異議ございませんでしょうか。

[異議なしの声]

会長

ありがとうございます。それでは、異議がないということでございますので、議案第 109 号につきましても原案どおり承認をさせていただきます。

それでは続きまして、報告案件に移りたいと思います。

本日、報告案件は 1 件でございます。豊中市立地適正化計画の変更につきまして、これもまず事務局から説明いただければと思います。よろしくお願ひします。

事務局

豊中市立地適正化計画の変更については、令和 6 年 1 月の都市計画審議会で諮問する予定で、今回は事前のご報告となります。

それでは、「資料 2-1」に沿ってご報告します。立地適正化計画制度の概要について、ご説明します。

立地適正化計画とは、都市計画マスタープランの一部となるもので、人口密度の維持と生活サービス機能などの適切な誘導を図る方針や区域などを示し、長期的に緩やかに土地利用を誘導するものです。

本市の経緯としましては、平成 26 年の都市再生特別措置法改正による立地適正化計画の制度化、平成 30 年の第 2 次豊中市都市計画マスタープランの策定にあわせ、平成 31 年に現行の豊中市立地適正化計画を策定しました。その後、令和 2 年に都市再生特別措置法が改正され、防災指針を記載すべきこととなっ

たため、中間見直しの年度となる令和 5 年度に法に対応するよう改定を行うものです。

次に現行の立地適正化計画についてご説明します。立地適正化計画では、駅周辺などで多様な都市機能の誘導を図る「都市機能誘導区域」と、居住の誘導を図る「居住誘導区域」を定めるものとされています。

前に投影している市域の図をご覧ください。本市においては、赤色の「都市機能誘導区域」を駅周辺に設定しています。

居住誘導区域については、黄色の「一般型居住誘導区域」と、水色の「住工共生型居住誘導区域」に区分して設定しています。

また、居住誘導区域以外において、市独自の区域として、住工混在の進行を防止し、事業所の立地誘導を図る紫色の「産業誘導区域」を設定しています。

次に現行計画及び、改定の概要についてご説明します。

現行計画は、目標年次を令和 22 年、対象区域を市域全域としており、構成は序章から第 6 章となっています。

今回の改定は、防災指針の追加が主なもので、他、本計画策定後に策定あるいは変更されている関連計画や実施されている施策との整合、及び計画の進行管理を行っています。

また、第 1 章ではデータの時点更新を行いました。策定後 5 年間で、計画の方向性に影響するような大きな変化は見受けられませんでした。

ここからは改定内容についてご説明します。

第 3 章第 3 節は、都市機能誘導区域と各区域に該当する誘導施設に関する節で、今回の改定では、誘導施設の一部改定を行います。

現行計画で庄内駅周辺区域に誘導施設として設定している図書館を、令和 5 年 3 月策定の豊中市立図書館みらいプランに合わせ、庄内駅周辺、千里中央駅周辺、豊中駅・岡町駅周辺、曽根駅・服部天神駅周辺区域に、中央館及び地域館として、設定します。

また、令和元年 4 月の児童発達支援センターの設置に伴い、同センターを曽根駅・服部天神駅周辺区域に追加し、令和 5 年 4 月の組織機構の改編に合わせ、地域連携センターに関する交流施設の記載を修正しました。

ここからは新たに設定する防災指針に関する節となります。防災指針は、都市再生特別措置法に基づく、住宅や誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針です。

本市では、防災対策に関する計画として既に、防災における総合的な計画にあたる地域防災計画や、強靱化地域計画などを定めており、防災指針は、それらの計画と整合を図り定めます。

こちらは本市で考えられる主なハザードで、洪水、内水、高潮、津波、ため池、

土砂災害、地震が挙げられます。

ハザードについては公開されているハザードマップを基本としており、例えば、洪水規模の設定は、ハザードマップと同様に、想定し得る最大規模である1,000年に一度を上回る降雨量としています。

こちらはハザード毎の災害リスクの考え方です。

洪水、内水、高潮、津波、ため池の浸水ハザードの中で、広範囲かつ浸水継続時間が長い洪水及び高潮ハザードについて、災害リスクを踏まえた取組み等の検討が必要として、主なリスク評価対象としました。

リスク評価では、現在お示ししている2階の床上が浸水してしまう浸水深さ3m以上の地域や備蓄量の目安とされる3日間、72時間浸水が継続する地域を挙げています。

なお、防災指針は居住誘導区域に定めるものであることから、土砂災害ハザードは既に居住誘導区域から除外しているため、主な評価の対象外としており、全市的な対応が必要な地震ハザードについても、主な評価の対象外としています。

こちらは、リスク評価の項目をまとめたものです。災害ハザード情報と都市情報を重ね合わせ、浸水深3m以上の区域内に居住する人口、垂直避難が困難となる住宅数などを評価しました。

こちらはリスク評価により抽出された課題をまとめた防災課題図です。まず、南部地域をご覧ください。オレンジ色は浸水深3m以上の地域、紫色は浸水深3m以上の地域内の2階建以下の住宅等で垂直避難が困難な建物を示しており、南部地域はこれらが多いといった課題があります。

つぎに、利倉西をご覧ください。こちらにもオレンジ色、紫色が一定見受けられ、同様の課題があげられます。

つぎに、各河川沿いをご覧ください。赤色や紫色のハッチングをしており、こちらは家屋倒壊等氾濫想定区域で、河川堤防の決壊や河川の氾濫等による浸水区域を示しています。

これらの区域共通における課題として、住宅や要配慮者利用施設が立地していることがあげられます。

次に防災まちづくりの将来像と取組方針図についてご説明します。

先ほどの防災課題を踏まえ、防災まちづくりの将来像を「安全、安心、災害に強いまち豊中」と定め、目標1、2、3を設定しました。これらは地域防災計画「防災ビジョン」と同じものです。

つぎに、各防災課題に対する取組方針をまとめたものが、こちらの取組方針図となります。

ハードに関するものとして、猪名川など河川整備等による洪水対策や、処理

場の耐水化や雨水バイパス管設置などの雨水排水施設整備、さくら学園や仮称南校などにおける浸水深以上の高さにある指定緊急避難場所の確保、穂積菰江線や三国塚口線など避難路整備があげられます。

ソフトに関するものとしましては、ハザードマップの配布やマイ・タイムライン作成支援など防災意識の向上や、避難確保計画策定の推進など要配慮者への支援体制の整備などがあげられます。

具体的取組みについては、資料2-1の末尾2枚の「別紙」の130ページから133ページの表に、各取組方針ごとに具体的取組みをまとめていますが、それぞれの説明は割愛させていただきます。

次に、防災に関する目標値としまして、洪水・高潮避難ビルの指定数を新たに設定します。

洪水・高潮避難ビルとは、災害時に緊急一時的に避難・退去するビルのことです。

また、マイ・タイムライン作成支援サービスを利用して作成した人数、校区自主防災組織の組織率を、市の総合計画に合わせ設定しています。

防災指針についての説明は以上となります。

次に第4章第2節では、市が独自に行う施策を記載しており、今回の改定では、現行計画策定後に策定された計画や施策との整合をとるための変更を行っています。

①居住と産業の誘導に関するものとしては、本年度策定を予定している豊中市空家等対策計画や都市計画改修事業の推進を新たに記載しています。

なお、都市計画改修事業につきましては、具体的な事案が上がった時点で追記します。

②公共交通や拠点の魅力向上に関するものとしましては、令和6年度に予定している公共交通改善計画の中間見直し、新たな図書館サービス網の構築、東西軸活性化に関するものを追記しました。

南部地域に関するものとして、神崎川駅周辺の活性化について追記しました。

次に第6章第1節では、計画の進行管理として、現行計画で設定している指標について、現況値を算定しました。

まず、全人口に対する居住誘導区域内人口の割合は99.3%と変わりありません。

つぎに、産業誘導区域内の工業・運輸系事業所延床面積は約48,000㎡増加しています。原田中や服部寿町、名神口などに比較的大きな建物が建設されています。

つぎに、公共交通の利用圏域カバー率は100%を達成しています。これは乗り

合いタクシーの運行開始で交通空白地が解消されたことによるものです。

つぎに、全年少人口に対する南部地域の年少人口割合は、0.7%下がり 9.9%となりました。これはこの 5 年間に於いて南部地域に於いて、出生数の減及び 15 歳未満が転出超過となっていることが要因です。

最後に、南部地域の市域全体に対する住宅地地価変動の地域差指数は 0.01 下がり、0.96 となりました。これは、住宅地地価は全市的に上昇傾向であるなか、南部地域の地価上昇に比べ、千里や桜塚周辺の地価上昇の方が大きかったことが要因です。

最後に今後のスケジュールについてご説明します。本日の都市計画審議会でご意見をいただいた後、9 月に大阪府意見照会、10 月にパブリックコメント、11 月～12 月の土地利用条例に基づく縦覧を経て、令和 6 年 1 月 29 日の都市計画審議会で諮問する予定です。

そこでご答申いただけましたら、令和 6 年 2 月に改定版の計画を策定し、公表する予定です。

以上で豊中市立地適正化計画の変更についての報告を終わります。

会長

ありがとうございます。ただいまの最後の説明にございましたように、今日、今現在の案をお示しさせていただきまして、ご意見を賜り、また最終的には 1 月の審議会で諮問、答申をさせていただくこととなります。

私から、特に防災指針のところでの補足説明をさせていただきますと、我々が豊中市で立地適正化計画を作成した段階では防災指針の項目が入っていませんでしたが、国交省が、特に線状降水帯が頻繁に発生をしております、各地で被害が出ている状況の中で、居住誘導区域の中で、もしそういうことがあったときにはどうするのかということで、防災指針をしっかりとこの立地適正化計画の中に定めようというようになりましたので、今日はそのあたりが非常に重要な案件になってございます。

先ほどのご説明もございましたけれども、もう既に居住誘導区域から除外しているところはあるんですが、特に洪水が、従来は 100 年に一度とか、200 年に一度の雨の想定で考えていたんですが、先ほど申し上げましたように、線状降水帯も毎年のように頻繁に大雨が降るような状況の中で、1,000 分の 1 という、1,000 年に一度の雨を想定してリスクを考えてくださいということになりました。かなり厳しいですね。そこまで除外をしてしまいますとかなり居住誘導区域が限定されるということになりますので、住んでもいいけれど、もしそういう被害が想定されるようなときにはどのような対応を取るかということを目指して示しておきましょうということですので、そこを考え合わせていただきながら議論をさせていただければなというふうに思っております。

いかがでしょう。何か内容につきましてご質問とかご意見ございましたらお出しをいただければと思います。

委員

ありがとうございます。

防災というところにつながっていくかどうかとは思いますが、まちの防災化を進めていくときに、さっきのバリアフリー化ともつながっていくと思いますが、電線の地中化を進めていると思いますが、今、議員の方々もいらっしゃるのので、僕からお願いがありますが、その際に、今、気候変動でもありますし、暑い中で、南部を開発する際も街路樹を必ず植樹してほしいし、北部のバリアフリー化を進める際もでき得る限り、せっかく育ってきた街路樹というものをしっかりと保全していくっていう方向で動いていただきたいなと思っています。

あと、都市的な誘導区域っていうところで図書館の話があったと思いますが、僕が住んでいる十六中校区、寺内と北条、若竹、あの辺には図書館がないですね。一番近いのが服部図書館です。服部図書館がただのサービスステーションというような形になってしまうという話を聞きましたが、子どもたちからおじいちゃん、おばあちゃんまで生涯学習の場として図書館というのは大事な、本当に大切な場所だと思いますし、私たちの校区からは一番近いのが服部図書館なので、なくさないでいただきたいと思います。よろしくお願いします。

会長

後半の部分ですけれど、これは他市でもこの立地適正化計画の都市機能誘導区域の中での都市機能誘導施設の話が出てくるとどうしても立地計画のほうにいてしまいますが、立地計画は別の部署でつくっておられて、我々のこの立地適正化計画は、つくるのであればこういうところに立地させてくださいというような誘導方策を考えているので、そのあたりうまく仕分けをしながら、また事務局のほうからも先ほどのご意見に対してのお話をいただければと思います。よろしくお願いします。

事務局

街路樹については、道路は限られたスペースでございますので、その中でどういう風に使うかを検討しています。図書館については別の担当課で検討されている内容でございますので、ここでは控えさせていただきますが、みなさまのお声はよく聞いておりますので、ありがとうございます。

会長

図書館の担当課へお伝えをいただければと思います。

ほか、いかがでしょうか。

委員

防災の話が出ておりますけれども、今台風 6 号ということで、25 メートルぐ

り、南部のまちづくりにはそれなりに力を入れてこられているように思います。それで、見ていますと、南部の庄内地域で特に子育てのまちづくりとされていて、その微妙にラインがよく分かりませんが、南部は一体どうされようとしているのか。人を増やそうとされているのか、あるいはまた違う形のもう少し低密度でされようとしているのか。子育ての方々は、実際に低いところに住んでおられて水がついたりすると、とても困られると思いますが、将来的にはどういうふうにしようと考えられているのか教えていただけますでしょうか。

会長

私は総合計画もお手伝いをしていますが、総合計画でも重点プロジェクトとして、かなりいろんなことを書き込んでおりますけれども、何か事務局のほうからありましたら。どういう将来の都市像を描きながらそれぞれのプロジェクトを動かしていますかという、そういうご質問かと思っておりますけれども。

事務局

現時点では南部地域活性化というのをめざしておりますので、子育ての方もたくさん住んでいただいて、にぎわっていくというのは、めざしているところでございます。一方で、土地が低いという特徴もございしますが、それは防災の対策をすることによって、これからも住んでいただいて、活性化をめざしているところでございます。

会長

先ほども指標でお示しいただいていますように、かなり指標的にもまだちょっと苦戦をしている感じは総合計画の評価でも見受けられますが、ずばり言うと、やはりまずはイメージアップを図ろうということではないかなと私は思っています。魅力的な地域にもかかわらず、何かイメージ的に北部と南部というような形で仕分をされてしまっているの、いや、南部も魅力的な地域ですよということで、もっと南部にも人に住んでほしいと。ただし、やはり従来のような密集市街地ではなくて、もう少しいい環境をつくりながら、魅力向上を図りながら、居住地としても魅力アップを図り、その人口も増やし、そしてみんなが活性化をめざしていくというように私は理解をしております。多分そうじゃないかなと思いますが、事務局、いかがですか。

事務局

南部地域の特徴としまして、少子・高齢化が特に進んでいるというところがありました。若い方は入ってきますが、子どもが生まれて学校に行く年代になると、移動されるということが見られるということで、子育てのしやすいまちというところを南部地域でも重点的にやっていくということで、立地適正化計画のほうでも連携して進めてきているところです。

委員

例えば 129 ページにありますようなハザードマップというか、浸水がほとんど 3~5 メートル未満、1,000 年に一度とはいえ、1,000 年に一度がくる確率が高いよというふうな意味合いで国からこういう話が出ていて、なおかつこれは垂直避難困難住宅がこれだけあるというところで、従来型のまちづくりというか、今までどんどん密度を増やしていったほうがいいよってというふうな豊中市全般的に同じ方向に動くのではなくて、南部のほうで安全に安心して暮らせる暮らし方をめざすような、単なる人口を増やすだけではないまちづくりの方策をやっぴり別に考えていかなければいけないのではないかなど。これは誰でもこの地図を見たらやっぱり南部に住むのをやめようって思うのは当たり前の話で、ほかに安全に住めますよってというふうな、例えば 3 階建て助成をすとか、公共施設 1 階部分をピロティーにするとかいうふうなことがきちんと示されていればそれなりに人の移動も考えられる方はいらっしゃると思うので、もう少し人口を増やすだけが課題解決じゃないよって、まちづくりの視点でハード面も含めて考えていただけたらと思います。

会長

恐らく今日の一つの重要な話題の防災指針の話とも関わってくると思いますが、特に南部地域の水害想定の中で、水害が起こったらどうするかっていうところの対策をより強化してくださいというお願いかと思います。今、垂直避難をできるだけ頑張ることができるようにしていきましょうということが書かれてはいますが、単に高いビルに一時的避難を協定でお願いするだけではなくて、それぞれの住宅そのものの安全性能を高めるような施策ももっとあってもいいのではないのでしょうかというご意見かと思いますので、またご検討いただければというふうに思います。

委員

私も同じように思っております、居住誘導区域として住む人を増やしたいと市からメッセージを発するという事は、ここに住みたいと思っただきる方を呼んでくるっていうこと、つまり、その方々に安心して住んでいただけるような条件をこのように提示しているというのが具体的に見えない限り、やはり新規の方はなかなか増えないと思いますし、長期的に見ても、日本の中で豊中南部が水害に遭う可能性は恐らくハード整備ではこれ以上はあまり解決しないという割り切りの中で、ここまでのことをやっているのだから、住んでいただける、それが避難計画で、例えばここに住んでいる方で 2 階がつかえるような場合でも、早めに避難していただければきちんと命が守れますよとか、住宅の助成、例えばかさ上げなり、ピロティー化なり、何でもいいですけど、そういう耐水化の方面で助成ができるので、住んでいただければ何かしらそういう具体的な見える化ですよね、住民の方に、一般の方に理解して納得していただけるよ

うなものセットで誘導しますというような姿勢を示していただきたいなど。今ここに書いてある、例えば防災訓練とか、マイ・タイムラインとか、もちろん重要ですけども、今この面積とこの人口で全ての人を本当にちゃんと避難させることができるのかって言われると、そういうシミュレーションも全て終わっているんで、ここに誘導しますというのをできれば見せた上でこの計画をしていただければというふうに思いますが、いかがでしょうか。

事務局

今、垂直避難が困難な方の人数というのは、南部で約 1 万人ちょっとというところがございます。基本的に 1,000 年に一度の確率ということから避難をベースに考えますと、1 人当たり 1.5 m²で見たとところ学校の校舎も使うと、垂直避難が困難な方の人数の 3 倍以上の避難場所の面積が確保できているとの確認をしています。

委員

市の施設で避難所を開設するのか、自宅で避難するのかということももちろん検討していただきたいのと、あとは他地域を見ていると、やはり新たに住まう方がその地域のリスクを知らないままに家を建ててしまっ、つかるなんて知らなかったのということ、発災後にすごく後悔されるという例が増えていきます。こちらに誘導されるっていうことはそういう方が今後増えてしまう可能性を大いにはらんでいると思うので、やはり入居してくる方がこのリスクをきちんと踏まえた上で、きちんとその対策も考えた上で住んでいただくというような、そのプロセスを何か踏むような対策も考えたほうがいいのかなと思いました。

会長

今までのご意見を賜って考えてみるに、どうしても市役所の方ってビジネス的感覚で発想するっていうのがちょっと苦手な部分があるかなと思います。いろいろ計画はつくられますが、例えば先ほど指摘いただいたように、居住地を選ぶときに庄内地域に例えば A4、1 枚のパンフレットが配られて、不動産業であれば、ぜひここに住んでください、このような想定もあります。それ以上の魅力がこの南部にはありますよというような A4、1 枚物のパンフレットを作ることを想定しながら、いろんな施策を打っていただくといいのではないかなと思います。

具体的には、今、小中一貫校ができ、隣に南部コラボができ、その連携によってこんな魅力的な教育ができますよっていうような話が、動き始めているわけですね。そのようなトータルな魅力として子育て層にこの南部地域をいかに選んでいただけるかっていうようなパッケージ的戦略みたいなものを、ぜひとももっとピーアールができるような形でブラッシュアップしていただく、その

中でいわゆる都市計画の施策がどのように組み込まれていけるのかということ再度お願いしたいというご意見かと思しますので、今日すぐにお答えというのは難しいかもしれませんが、また時間をかけてしっかりと考えていただければというように思います。

委員

話を伺っていると、何か南部地域に住んでいたら危ないような、もう何や沈むような、そのような感じです。決してそうでないです。我々はずっと南部に生まれて南部に住んで、低いところを下水道で排水しながらやってきた。大阪府下では、大阪湾のあたりは、豊中よりもっと低いです。だから、あまり悲観しない形でしてもらいたいと思う。今聞いていますと、どうも南部は低くて危ないやろうな、具合悪いなど、こんなように聞こえるわけです。いや、ひがんでいるわけではないですよ。だけど、豊中市で南部が一番大事です。大阪市からの入り口です。その点では恐らく都市計画の観点でかなりの方が今まで努力されてきておりますので、今考えた中で、会長さんが申されましたように、小中一貫校の開校に力を合わせてまちをよくしていくというこれに力を貸してもらわないかん。例えば、スーパーが改修され、マンションができて、すぐに入居しています。早いです。ということは、これは住みたいという方が、例えば庄内から大阪梅田まで大体 8 分、三国から 6 分という、こういう立地的な条件である、そういう点で夢を持って計画を今あげてくれてはるんですけども。まだまだ大阪の中では低いところがあると。海のほうへ行ってみなはれ。もっと低いわ。だから、豊中の南部はええとこでっせというような形で豊中市は考えてもらいたいと思います。インターチェンジもあるし、駅に近いまちやし、昭和 30 年に庄内町を合併にどうしても入ってくれと豊中市から懇願して豊中市に合併したというまちですので、そのことを忘れないで夢を持って計画を上げてください。

会長

先ほど私がまずはイメージを変えていくというのは、何かをするのではなく、50 年前から比べるとすごくいいまちになっているはずなんですよ。ところが、まだその現状をご認識いただけないまま昔のイメージを持たれている方もかなり多いと思うので、一度見に行ってくださいと、これだけ南部地域は変わっていますよというところもやっぱりここはピーアールしていかないといけないと思いますし、何かを動かす前にまず今もかなり昔に比べてイメージは違いますよということをご認識いただくところから始めたらどうでしょうかということで、一番最初このイメージという話をさせていただきました。

委員

南部の話の続きですけども、僕は 4 年前まで東京都の荒川区に住んでいま

民の意見を十分聞いて、なおかつ隣近所の意見を聞いてやるようにという意見を聞いております。昔も市のいろんな事業で変更した場合があります。ここでは申さないですけど、そういうことがあったので、やはりそういうことのないように、そのときには地域の住民、今、地区計画をされていますが、地域の住民の意見、周辺の地主さん、家主の方々、そういう方々の意見も十分聞いて、都市計画の用途地域の変更をするときには慎重に対応をしていただきたい。これを私の最後をお願いにいたしまして終わりたいと思いますが、その点についてご意見させていただき、そしてそのことの意味を、今日の会議録を、発言したということを送ってください。よろしく願いいたします。

会長

用途地域はこの都市計画の制限の中でも一番重要な制限、地域指定でございますので、今のところは多分変更するということはないとは思いますが、もし変更する際に関しましては、先ほど森委員のご指摘を賜りましたように、ぜひともしっかりと住民さんと向かい合いながら考えていければというように思っております。ほかにそのほか、案件はございますでしょうか。よろしいでしょうか。

会長

それでは、これもちまして本日の審議会を閉会いたします。
どうもありがとうございました。