

令和 6 年度 第 3 回
寝屋川市都市計画審議会
議 事 録

日時 令和 7 年 2 月 5 日（水）
午前 10 時 00 分から午前 11 時 00 分まで

場所 寝屋川市役所議会棟 5 階 第二委員会室

○出席者

①都市計画審議会委員 15名中13名出席

②理事者 田中副市長、竹本2軸化事業本部長代理

③事務局 2軸化事業本部 監物次長兼課長、松下次長兼課長、
堀井係長、守分係長、安井係長、
倉橋副係長、伊藤

まちづくり推進課 浜脇課長、濱田係長

④傍聴者 0名

○議事内容

案件 議案第167号

寝屋川市立地適正化計画 一部改定

○報告案件

- ・国松土地区画整理事業について
- ・かやしまりノバージョンプロジェクトについて

令和6年度 第3回 寝屋川市都市計画審議会 議事録

事務局

おはようございます。定刻となりましたので、ただいまから、「令和6年度第3回寝屋川市都市計画審議会」を開催させていただきます。

本日は御多忙のところ、当審議会に御出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

本日、司会進行をさせていただきます2軸化事業本部の松下でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

はじめに、進行上でのお願いでございます。

携帯電話は、電源をお切りいただくか、マナーモードに設定していただき、審議の妨げにならないように御協力をお願いいたします。

本日の出席状況でございますが、委員15名のうち13名の御出席をいただいておりますので、寝屋川市都市計画審議会条例第6条第2項の規定によりまして、本会議は成立しておりますことを、御報告いたします。なお、寝屋川警察署交通課長の岡部様に代理出席をいただいております。

当審議会は、公開となっております。傍聴が可能となっておりますので、御了承いただきますよう、よろしくお願ひいたします。

本日の会議につきましては、審議をお願いする案件1件に加えまして、「まちづくり事業の進捗状況の報告」として、今後、御審議をお願いする予定の案件に係る事業についての概要等を報告させていただくこととしております。

本日は、「国松土地区画整理事業」、「かやしまりノベーションプロジェクト」の2件について、御報告させていただきますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、開会に当たりまして田中副市長より御挨拶申し上げます。

副市長

皆様、おはようございます。本年もどうぞよろしくお願ひいたします。都市計画審議会の開会にあたりまして、一言御挨拶申し上げます。本日は、公私何かと御多用の中、令和6年度第3回寝屋川市都市計画審議会に御出席をいただき、誠にありがとうございます。委員の皆様には、平素より本市市政の推進に格別の御理解、御協力を賜っておりますことに、厚く御礼を申し上げます。

本市のまちづくりにおきましては、本市が選ばれるまちとなるよう、京阪軸、学研都市軸の2つの鉄道軸としたまちづくりとして2軸化構想を推進してきたところでございます。まち全体のリノベーションをより積極的かつ着実に進めるため、令和7年度には、機構改革を予定させていただいております。まちづくりを担っております2軸化事業本部、まちづくり推進部、都市基盤整備部を、都市デザイン部、都市管理部に再編をさせていただきまして、より一層のスピード感をもって、総合的かつ効果的にまちづくりを推進していく所存でございますので、引き続き皆様の御支援をいただきますようよろしくお願ひいたします。

さて、本日、お諮りさせていただきます案件は、「寝屋川市立地適正化計画 一部改定」でございます。内容につきましては、後ほど担当から説明をさせていただきますので、寝屋川市が将来にわたって魅力ある都市として発展し続けるために、委員の皆様におかれましては、幅広い見地から御意見をいただきますようお願いをいたします。

誠に簡単ではございますが、開会にあたりましての御挨拶とさせていただきます。本日は、どうぞよろしくお願ひいたします。

事務局

ありがとうございました。恐れ入りますが、ここで副市長は他の公務のため、退席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、はじめに、本日の資料の御確認をさせていただきます。まず、事前に配布させていただいております資料の確認ですが、次第、委員名簿、寝屋川市都市計画審議会条例、議案書、資料、参考資料、寝屋川市立地適正化計画の一部改定の冊子。以上、事前配布資料をお持ちでない方や不足のある方はいらっしゃいますでしょうか。よろしいでしょうか。

続きまして、当日配布させていただいております資料でございます。まちづくり事業の進捗状況の報告（国松地区のまちづくり）、萱島駅周辺地区まちづくりの将来ビジョン、以上2点となっております。よろしいでしょうか。

なお、本日の会議録については、後日、市のホームページ及び市役所情報コーナーにて公開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、これより本日の案件に入らせていただきます。
榊会長、進行の方、よろしくお願いいたします。

会長

皆さん、おはようございます。本日もよろしくお願ひします。それでは、早速、案件に入らせていただきます。

案件、議案第167号、寝屋川市立地適正化計画 一部改定につきまして、事務局から説明してください。

事務局

案件1、議案第167号、寝屋川市立地適正化計画 一部改定について御説明いたします。2軸化事業本部の安井です。よろしくお願ひいたします。

立地適正化計画 一部改定につきまして、これまでの都市計画審議会において、御意見等を伺い、令和6年11月に御報告させていただきました立地適正化計画 一部改定(素案)について、パブリック・コメント手続を行い、立地適正化計画 一部改定として取りまとめましたので、都市再生特別措置法第

81条第24項の規定において準用する同条第22項の規定による意見聴取を行うものでございます。説明に当たりましては、前方のスライドに沿って行いますが、資料の1ページから5ページが本案件に関するものでございます。

それでは、立地適正化計画 一部改定について御説明いたします。

まず、一部改定の趣旨でございます。資料の1ページを御覧ください。今回の一部改定は、当初計画のまちづくりの方針や施策の方向性を基本とした上で、都市再生特別措置法第84条第1項に基づく5年毎の施策の実施の状況についての調査、分析および評価を行い、必要な部分のみの見直しを行うとともに、法改正により立地適正化計画に定めることが位置付けられた防災指針を定めるものでございます。

次に、一部改定の内容でございます。1つ目、中間検証につきまして、近年の本市の状況変化の分析においては、平成30年の計画策定以降の社会状況の変化を踏まえ、時点更新を行っております。また、目標値等の検証においては、法に基づく、5年毎の施策の実施の状況についての調査、分析および評価について、当初の計画で設定している目標値等の検証を行い、必要に応じた見直しを行っております。2つ目、新たなまちづくりの取組につきまして、寝屋川市駅周辺地区都市再生整備計画においては、都市再生整備計画の区域と整合を図るため、寝屋川市駅周辺地区の都市機能誘導区域を一部変更しております。また、寝屋二丁目・寝屋川公園周辺地区においては、土地区画整理事業の実現に向けて取組が進められていることから、市街化区域への編入に合わせ、都市機能誘導区域の設定を予定していることとしております。3つ目、法改正を踏まえ、都市の防災に関する機能の確保を図るための指針として、防災指針を定めております。

続きまして、立地適正化計画 一部改定に係る取組経過でご

ございます。資料の2ページを御覧ください。まず、庁内検討につきまして、令和5年10月20日に寝屋川市立地適正化計画改定委員会設置要綱を制定し、部局の長で構成する改定委員会を設置いたしました。改定委員会については、令和5年度に2回開催し、令和6年度も同じく2回開催し、合計4回の開催を行っております。第1回の改定委員会においては改定の概要について説明を行い、改定委員会の部会として関係課長級で構成する中間検証部会を設置し、防災課、下水道事業室の課長級で構成する防災指針部会を設置いたしました。第2回においては改定の骨子(案)について説明を行い、第3回において一部改定(素案)について意見照会の実施、第4回の改定委員会において一部改定(素案)の意見に対する考え方について、説明を行っております。中間検証部会については、令和5年度に2回開催、令和6年度も同じく2回開催し、合計4回開催しております。中間検証部会においては主に改定委員会と同様の内容を行っております。防災指針部会については、令和5年度に3回開催、令和6年度に2回開催し、合計5回開催しております。防災指針部会におきましても、防災指針に関して改定委員会と同様の内容を行っております。

次に、大阪府協議につきまして、資料の3ページを御覧ください。一部改定(素案)について、令和6年8月に事前協議を行い、同年10月に一部改定(素案)に係る意見照会を行っております。11月に大阪府から意見照会についての回答がなされましたので、同月に、大阪府からの意見に対する市の考え方を回答しております。次に、寝屋川市議会につきまして、一部改定(素案)について、令和6年11月14日に市議会議長、副議長への議長団説明を行い、同月19日に市議会議員への全員協議会で説明を行いました。次に、都市計画審議会におきまして、令和5年度の第1回において立地適正化計画の概要、改定の要旨、進め方について、第2回では改定の

骨子について、説明等を行っております。令和6年度の第1回においては一部改定（素案）について説明し意見照会を行っており、第2回では一部改定（素案）の意見に対する考え方について説明を行いました。次に、パブリック・コメント手続の実施につきまして、令和6年12月2日月曜日（祝日）から令和7年1月7日火曜日までを意見の募集期間として、パブリック・コメント手続を実施いたしました。

続きまして、パブリック・コメント手続の実施結果でございます。資料の4ページを御覧ください。一部改定（素案）について、今回の一部改定において更新、追加および見直しを行った箇所を対象に意見を募集し、意見の総数は3件、提出者数は2人で行いました。意見への対応としましては、別記の理由・趣旨から原案のとおりとするものが2件、その他の意見に回答するものが1件でございます。

パブリック・コメント手続実施結果につきましては、別添1を御参照ください。意見のあらましと市の考え方につきまして、1つ目の御意見でございます。立地適正化計画 一部改定の53ページ、該当箇所は各地区の目指す方向性で、意見のあらましにつきましては、寝屋川市駅周辺に係る御意見でございます。「駅の南側は、整理されて良いと思いますが、北側はバスターミナルがあるだけで、川も汚れているし、整備する必要があると思います。」との御意見に対する市の考え方として、「本計画において、鉄道駅周辺を中心拠点とする都市機能誘導区域を設定しており、今回の一部改定においては、寝屋川市駅周辺地区の目指す方向性として、「駅前広場の魅力と活力ある空間形成」を追記していることから原案のとおりとします。今後、寝屋川市駅周辺地区 都市再生整備計画による東側駅前広場及び西側駅前広場のリニューアルを予定しています。」としております。2つ目の御意見は、54ページ、該当箇所は誘施施設でございます。意見のあらましにつつま

しては、「寝屋川市駅周辺地区の誘導施設になっている、「高齢者福祉センター」とはどういったものか。」との御質問に対する市の考え方として、「寝屋川市駅周辺地区の高齢者福祉センターにつきましては、高齢化の進行を見据え、市老人クラブ連合会の活動や各種活動の企画、その他市域全域から目的達成に必要な活動を行うための中核施設として、アドバンスねやがわ1号館5階に配置を予定しています。」としております。3つ目の御意見は、57ページ、該当箇所は誘導施策でございまして、意見のあらましにつきましては、「都市計画道路対馬江大利線の整備」が掲載されているため、「萱島讚良線の整備」も掲載するべきではないか。」との御意見に対する市の考え方として、「萱島讚良線の整備」につきましては、「かやしまりノベーションプロジェクト」の一つとして、令和8年度の事業認可を目指して取り組んでいます。誘導施策については、総合計画の施策のうち、まちづくり方針に関連する「施策の展開」を設定しており、例示的に、主なリーディング事業を掲載していることから、原案のとおりとします。」としております。以上が、パブリック・コメント手続実施結果でございます。

最後に、今後の予定でございます。資料の5ページを御覧ください。パブリック・コメント手続の実施結果について、令和7年3月に意見のあらまし、市の考え方を公表する予定でございます。また、立地適正化計画 一部改定につきましては、届出制度の内容が変更になることから、公表は、4月1日を予定しております。公表の方法は、市広報紙、市ホームページに掲載し、市民情報コーナー等の配架により行います。

以上をもちまして、議案第167号、寝屋川市立地適正化計画 一部改定の説明を終わらせていただきます。

会長

ただいま、議案第167号の説明が終わりました。これより、

内容につきまして、御質問をお受けしたいと思います。何かございますでしょうか。

委員 パブリック・コメントはどのような方法で周知されたのか。

会長 事務局お願いします。

事務局 パブリック・コメント手続の周知方法につきましては、令和6年12月2日から令和7年1月7日までの間、市広報12月号および、市ホームページに意見募集を掲載するとともに、2軸化事業本部窓口、市民情報コーナー、市立中央図書館、東図書館、寝屋川市駅前図書館、各シティステーションに資料と意見募集の要領、意見提出様式を配架しております。

委員 どれほど周知されたか等、周知の状況はどのように把握されたか。

会長 事務局お願いします。

事務局 パブリック・コメントの周知の状況につきましては、2人からの意見の提出は、2軸化事業本部の窓口にて提出されております。そのほかに、本庁1階の市民情報コーナーにおいて、配架していた意見提出様式が不足し、更に10部、様式を追加しております。

会長 他は、いかがでしょうか。

委員 パブリック・コメントの意見とそれに対する市の対応は、どのように公表をされるのか。結果のみを公表されるのか、意見に対してこのように対応したという個別のプロセスまで

公表されるのか、教えていただきたい。

会長 事務局お願いします。

事務局 配布しております資料の別添を公表する予定です。

会長 他、いかがでしょうか。

委員 大阪府への意見照会について、大阪府からどのような意見があったのか。また、どのような市の考え方を回答されたのか。

会長 事務局お願いします。

事務局 大阪府からの主な意見につきましては、45 ページ居住誘導区域について意見がございました。

意見の内容につきましては、「大阪府の指針である「大阪府域における水災害リスクを踏まえた居住誘導区域設定の目安（案）」において、居住誘導区域に含まない災害リスクの目安として「家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）」とされていることから、寝屋川流域における家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）について、居住誘導区域からの除外を再考願います。」との意見をいただいております。大阪府からの意見に対する本市の見解として、「家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）は、既成市街地が広範囲に分布している状況を踏まえ、防災・減災対策により、リスクを軽減しつつ、一定のリスクがあることを受け止めた上で、まちづくりを進めることとしており、また、水害においては、事前の気象情報等を基に情報収集を行い、市民へ正確かつ迅速に気象情報を伝え、避難が必要な状況であるかを見極めて避難情報を発信することとしてい

る。」と回答しております。

会長 他にございませんか。ないようですので、質疑を打ち切ります。議案第 167 号、寝屋川市立地適正化計画 一部改定について、原案に御異議ございませんか。

委員 異議なし

会長 異議がないようですので、議案第 167 号寝屋川市立地適正化計画 一部改定について、原案どおりとさせていただきます。

続きまして、報告案件に移りたいと思います。報告案件(1)、国松土地区画整理事業につきまして、事務局より説明してください。

事務局 国松地区のまちづくりについて御説明させていただきます。まちづくり推進課の濱田でございます。よろしくお願ひします。

まず、地区の概要でございます。場所は、寝屋川市国松町及び三井が丘五丁目の各一部でございます。位置は、本市の北東部に、京阪本線寝屋川市駅及び香里園駅それぞれの駅から約 1.6km の距離に位置し、地区の周辺には戸建て住宅と集合住宅が立地する住宅地であり、南側に国松緑丘小学校が隣接しています。

次に、区域図でございます。赤枠で示している区域が事業地区でございます。地区の面積は、約 4.1 ヘクタールで、従前の土地利用としては大半が竹林となっており、国松公園、こも池という池を含んでいます。全ての私有地の竹林は生産緑地地区に指定されておりました。地区全体が都市計画として、用途地域が第一種中高層住居専用地域、建ぺい率が 60%、容

積率が 200%、また、第二種高度地区に指定されています。まちづくりの事業手法としましては、土地区画整理事業による施行で、施行者は寝屋川市国松土地区画整理組合でございます。事業期間は、令和 5 年度から令和 8 年度でございます。

次に、これまでの経過でございます。令和 4 年 2 月 28 日に国松公園を含む都市計画公園の廃止が告示され、同年 4 月 11 日に国松地区まちづくり協議会が設立されました。また、同年 9 月 30 日に、国松土地区画整理準備組合が設立され、土地区画整理組合の設立、また、事業の認可に向けて取り組むことになりました。同年 11 月 30 日に生産緑地指定から 30 年が到来し、令和 5 年 7 月 10 日に、一部の農地が生産緑地の行為制限の解除がされました。同年 11 月 30 日に、国松土地区画整理組合が設立認可、翌日の 12 月 1 日に、国松土地区画整理組合設立総会が開催されました。また、同じく、12 月 1 日に国松土地区画整理組合と株式会社大本組大阪支店との間で、業務代行委託契約が締結され、同日より、業務代行者による工事が着工されました。令和 6 年 1 月 30 日には、国松土地区画整理組合から寝屋川市長への技術援助の申請がされました。そして、令和 6 年 9 月 30 日に仮換地指定がされ、現在も工事が進められているところです。

次に、今後の予定でございます。令和 6 年度は、造成工、雨水貯留施設工事、擁壁設置工を行っております。令和 7 年度は、区画道路、電線共同溝、公園といった公共施設や、水道、下水等の供給処理施設の工事を行い、令和 7 年度末に工事の完了を予定しています。また、生産緑地地区の変更、地区計画の決定のため、都市計画審議会へ諮問をさせていただく予定としております。令和 8 年度は、換地処分、組合解散認可といった手続きを行い、事業の完了を予定しています。

次に、土地利用計画平面図でございます。住宅は 165 戸を計画、このうち西側の黄色の着色部分は生産緑地地区を予定

しています。道路は、灰色に着色している箇所のとおり配置し、幅員6メートル、一部、歩道付の区間は幅員9メートルの計画となっております。また電線共同溝による無電柱化のまちづくりの計画となっております。緑色に着色している箇所が公園でございます。地区の北側の公園には地下に雨水貯留施設を設置する工事となっております。

最後に、地区を上空から見た様子でございます。施行前の令和4年2月時点では、こも池があり、竹林が地区の大半を生い茂っている状態です。施行中の令和6年11月時点では、こも池の水が抜かれ、雨水貯留施設設置のための基礎工事を行っている状態です。また竹林が伐採され造成工事がされている状態が見て取れるかと思えます。本日時点では、雨水貯留施設の設置がほとんど完了する等工事は予定通り進んでいる状況でございます。

以上、国松地区のまちづくりでございました。

会長 ただいま、報告案件(1)についての説明が終わりました。これより内容について御質問をお受けしたいと思えます。御質問ございませんでしょうか。

委員 こも池があった場所での雨水貯留施設の工事について、近隣の方々から心配の声もあった。近隣の方々への説明や理解は進んでいるのか。

会長 事務局お願いします。

事務局 業務代行者からは、「隣接する自治会長には、説明会や周知の方法について相談に伺い、必要であれば、説明会等を複数回実施してから工事をすると説明している。」と聞き及んでおります。

- 委員 市が直接関わる工事ではないと理解しているが、安全面等、市に対する意見は届いているのか。
- 事務局 市に対して文書により質問されている自治会もあります。市の関係各課の意見を聞きながら改善を図っている状況でございます。
- 委員 地域の方々の御協力があつてのまちづくりだと思つたため、とにかく安心していただけるように、しっかりと市民の声を聞きながら進めていただきたいと思います。
- 会長 他にございませんか。
- 委員 工事車両の運行経路が変更になり、工事車両が三井団地の中を通っていると聞いている。工事現場自体は幼稚園や学校からも近いが、通園や通学での危険はないのか。また、団地の中を大きなダンプが通ることに対する規制があると聞いており、十分安全性が確保されているかについて住民の皆さんからの声もあつたかと思うが、そのあたりはどうか。
- 会長 事務局お願いします。
- 事務局 業務代行者からは、「そのような声があつたことを受けて、当初予定よりも警備員を増員して配置し、運行経路についても香里三井団地の各自治会に説明会を開催し、また、工事用車両の運行についても市の道路管理課から通行認定を受けた上で計画している。」と聞いておりますので、御理解いただいている状況かと思っております。
- 委員 工事に対して不安をお持ちの方もいらっしゃる、安全確保

をしてほしいという声があった。しっかり対応していただき、これからの工事についても、しっかりと安全確保をお願いしたい。

会長 他、いかがでしょうか。

委員 仮換地指定とは、どういった状況のことか。

会長 事務局お願いします。

事務局 土地所有者それぞれの権利をどこに換地するのかについて図面上で決めることを仮換地指定といい、これにより区画整理事業の従前の権利が新しい仮換地指定先に移るため、重要な行為となります。

委員 地区の南西部の緑地は生産緑地となるのか。従前の土地所有者がこの部分の換地を受けて、継続して生産緑地にされるのか。

事務局 土地利用計画平面図におきまして、南西部の緑色に着色している部分は公園で、黄色に着色している部分が生産緑地となります。

委員 道路地下埋設物には、電線共同溝だけでなく、下水道管も含まれるのか。

事務局 道路の地下には、電線共同溝、上水道管や下水道管、ガス管が埋設される予定です。

委員 現在、下水道管の問題が取り沙汰されているが、この規模

の開発では、下水道管を新設する際、下流への影響も事前に調査されるのか。

事務局 下水道管の敷設につきましては、流量計算等を行い、管毎に基準値をクリアしているか検討して設計されています。

会長 他、いかがでしょうか。

委員 北側の公園から南北につながる緑地があるが、どのような目的のものか。また、道路について、基本の幅員が6メートルであり、歩道がある道路とない道路があるが、どのような目的で使い分けされるのか。

会長 事務局お願いします。

事務局 公園につきましては、この地区の北側と南側をつなげる遊歩道のような公園計画だと聞き及んでおります。道路につきましては、幅員が6メートルであれば、車が十分通行できますが、北側の住民の方が南側を安全に通行できるような配置計画にしたと聞き及んでおります。

委員 電線共同溝の整備空間を確保することを目的とした歩道ではないのか。

事務局 そういうことではございません。

委員 電線共同溝は、歩道の地下に埋設されるのか。

事務局 敷設が可能な部分に埋設することになります。

委員 敷設箇所は、歩道に限っていないということか。

事務局 そのとおりです。

会長 他はいかがでしょうか。

委員 事業者に聞くことかもしれないが、エリアの出入りが可能な場所は1箇所しかないと思われたが、ここの住民が外に出られる交通ルートや安全性は確保できるのか。災害時に1箇所しか逃げるところがないとなると、車で避難する際は、他に行く場所がなくなり、歩いて避難する際であっても、地区をフェンス等で囲う場合、小学校へのルートが遠回りになるかもしれない。これについて、どのように考えているのか。

会長 事務局お願いします。

事務局 南側から車の出入りをする計画となっており、幅員も十分確保されていると考えています。人の誘導につきましても、地区の西側に接する道路や、北側の公園に接する道路へも出られるような計画となっております。

委員 フェンスはないということか。

事務局 一部ありますが、オープンな部分は人の行き来ができるようになっております。

会長 他、御質問いかがでしょうか。他にないようですので、報告案件(1)につきましては終わらせていただきます。

続きまして、報告案件(2)、かやしまリノベーションプロジェクトにつきまして、事務局から説明よろしく申し上げます。

2軸化事業本部の堀井でございます。

前方のスクリーンで説明いたしますが、御手元の「萱島駅周辺エリアまちづくりの将来ビジョン」を要約したものを映した内容でございますので、ビジョンもあわせて御覧いただけたらと思います。よろしく願いいたします。

まず、庁内で、かやしまりノベーションプロジェクトを立ち上げまして、総合的かつ計画的なまちづくりについて検討を進める中で、まちづくりの将来ビジョンの内容について検討を進めてまいりました。本ビジョンは、令和6年8月にパブリック・コメント手続き及び地域説明会を実施しまして、令和6年10月に策定いたしました。

それでは、内容を御説明いたします、

策定の趣旨でございます。ビジョンでは1ページでございます。第六次寝屋川市総合計画で掲げております、市の将来像「新たな価値を創り、選ばれるまち寝屋川」の実現に向け、萱島駅周辺地区は、本市の南核として、「萱島讚良線」の整備を始めとした事業を計画的かつ総合的に進め、新たな価値と魅力の創出を目指したまちのリノベーションを進める必要があります。まちづくりの方向性や目指すまちの姿を示し、将来にわたり持続的に発展するまちへの具現化を目指すものが本ビジョンでございます。

次に、「目標年次と対象エリア」でございます。ビジョンでは、2ページです。本ビジョンの目標年次については、萱島讚良線の整備を見据え、令和6年度を起点として、概ね15年後の姿を展望したものとしております。対象とするエリアは、図の青色斜線でお示ししております、「立地適正化計画における都市機能誘導区域」、赤色斜線の「密集住宅地区」、緑色の「南寝屋川公園」を含む、赤色の太線で囲まれたエリアとしております。

続きまして、「現状と特徴」について、分野別に整理してお

ります。ビジョンでは3ページです。「まちの成り立ち」でございませう。まず、京阪電鉄の開通と同時に萱島駅が設置され、高度経済成長期の人口急増の時代を経て、多くの文化住宅等が建設され密集住宅地区が形成されました。その後、住環境改善の取組が進められてきました。ビジョンでは、まちが成熟していく過程や、主な年表をまとめておりますので、御覧いただければと思います。次に「人口動向」でございませう。ビジョンでは4ページです。萱島駅を中心拠点とする「南部地域」の人口は、市全体の人口と同様に減少傾向となっておりますが、「南部地域」の20歳代の人口増加率は、市全体を大きく上回る状況となっております。こちらのグラフの黄色の折れ線が「南部地域の20歳代」、黄土色が「全市域の20歳代」の増減をお示ししており、増加傾向であることが分かります。次に「公共交通」でございませう。ビジョンでは5ページです。鉄道につきましては、萱島駅は準急停車駅としての利便性が高く、乗降客数は、コロナ禍の影響もあり、減少傾向ですが、乗降客数の減少率は7.3パーセントと、市内4駅で最も低くなっております。バスにつきましては、駅前ロータリーには、令和5年度まで京阪バスが乗り入れており、乗降客数は京阪沿線の他の駅に比べ少なく、令和6年4月からは、京阪バスの路線廃止に伴い、ねやBUSが運行しております。次に「道路のネットワーク」でございませう。ビジョンでは6ページです。都市計画道路整備方針において、赤色の萱島讚良線が整備重要路線の1つに位置付けられています。また、萱島駅の南西を通る「寝屋川大東線」、萱島駅の北西を通る「千里丘寝屋川線」の整備が大阪府において進められています。また、門真市域に位置する「萱島線」は、萱島讚良線と一体的に整備するよう門真市と調整中でございます。次に「住宅環境」でございませう。ビジョンでは8ページです。密集住宅地区の解消に向けた整備が進みつつありますが、火

災や地震が発生した際の延焼防止対策等が必要となっております。住宅の種類につきましては、グラフでお示ししておりますように、市全体と比較して、民間借家の割合が高く、分譲マンションが少ない実態がございます。また、梅田駅まで電車で30分以内という利便性の高い駅の中で、住宅に係る費用が安価でコストパフォーマンスが高い住宅環境となっております。次に「生活便利施設」でございます。ビジョンでは9ページです。かつて、商店街が多くありましたが、現在は図のオレンジ色の4つの商店街のみで、空き店舗が目立っております。そのほか、生活便利施設の位置は表記のとおりでございます。次に「まちなみ」でございます。ビジョンでは10ページです。萱島駅を貫くクスノキは、まちのシンボルとなっており、駅の下には寝屋川が流れ、水と緑が息づく環境となっており、昔ながらの銭湯や、文化住宅、商店街など、昭和の雰囲気や下町の風情が残るまちの印象がございます。

次に「ポテンシャル・強み、ニーズ」でございます。ビジョンでは12ページです。これまでの「現状・特徴」等を踏まえ、まちづくりに重要な視点毎に、ポテンシャル・強み、ニーズを整理しております。ビジョンでは12ページから14ページまでに記載のとおり、視点① 交通利便性（道路）、視点② 交通利便性（公共交通・駅前空間）、視点③ 生活利便性、視点④ 公園、視点⑤ 住環境、まちなみ等、視点⑥ 安全安心、これら6つの視点毎に、ポテンシャル・強み、ニーズをまとめております。

次に「まちづくりの考え方」でございます。ビジョンでは15ページです。まず「まちづくりの方向性」でございますが、萱島駅周辺エリアが持続的に発展するまちとなるためには、地域の強みやポテンシャルを最大限に活かした、特徴あるまちづくりを進める必要があります、15ページ真ん中に記載しております「特徴あるまちとなるためのポテンシャル等とニーズ」

を踏まえますと、下町の雰囲気を残しつつ、新たなまちの魅力を創出する施策の推進により、「まちの個性をつくる」方向性をもってまちづくりを進めることが重要であると考えております。次に「まちづくりのストーリーとメインターゲット」でございます。ビジョンでは 16、17 ページです。先ほどの「まちの個性」をつくるという、まちづくりの方向性に基づき、どのようなストーリーに沿って、どのようなターゲットを設定してまちづくりを進めていくかを整理しております。まずは、図の④定着と⑤共感の部分になりますが、下町の雰囲気が残るまちに共感する人をメインターゲットに、まちの特徴を高める取組を重点的に行い、まちの個性を際立たせた上で、図の③集積と⑥融合・充実の部分ですが、住む人や営む人、訪れる人が増えることにより生活利便性が高くなり、さらには、まちの基盤整備が整ってくることで、まちの機能が充実し、子育て世代の定住につながっていくというストーリーを想定しております。次に「まちの個性」をつくるメインターゲットの生活スタイルでございます。ビジョンでは 18、19 ページです。「まちの個性」をつくる④定着、⑤共感の段階における生活スタイル等の想定を 5 つお示ししております。「こだわりの店を出店したい人」、「才能あふれる若きクリエイター」、「萱島のまちにかかわり挑戦したい人」、「自分好みに建物改装してリノベーションライフする人」、「個性的なお店が好きな人」など、あくまで想定でございますが、それぞれ「住む」「営む」「訪れる」のシチュエーション毎に、こういった方を呼び込むことで、エリアの特徴を高め、まちの個性をつくっていきたいと考えております。次に子育て世代の生活シーンでございます。ビジョンでは 20、21 ページです。まちの個性づくりを継続しながら、まちの機能が充実する③集積、⑥融合・充実の段階における生活シーンを 6 つお示ししております。「充実した子育て環境に惹かれる人」、「地

縁（人の親しみやすさ・近居）を選ぶ人」、「コスパ重視で仕事もプライベートも充実させたい人」、「生活スタイルにこだわりを持つファミリー」、「健康でE C Oに都心で暮らしたい人」、「週末は南寝屋川公園でアクティブに」など、この段階においては、様々な暮らし方が可能となり、子育て世代の定住が促進されると考えております。

次に「目指す姿」でございます。ビジョンで 22 ページです。全体のコンセプトといたしましては、『「おもしろい」を見つけるまち～懐かしさと斬新さが「融合」し「進化」するまち～』とし、萱島の良さに新しい要素を融合させることで、進化した新たなまちを形成することにより、持続的に発展するまちを目指し、また、エリアに住む人、営む人、訪れる人、自らが、おもしろさや価値を見つけ、共に創っていくまちを目指すものでございます。融合のイメージにあるようなイメージを持ってまちづくりを進めることで、新たな価値をつくり持続的に発展するまちとしてまいりたいと考えております。次に「まちづくりのゾーニングイメージ」でございます。ビジョンでは 23 ページです。茶色でお示ししております、「駅前広場周辺ゾーン」につきましては、都市機能の充実や利便性の高い都市環境形成を図るゾーンでございます。青色の「沿道活性化ゾーン」は、道路整備に合わせて、都市居住の環境形成を図るゾーン、紫色の「面的活性化ゾーン」は、沿道活性化ゾーンの内、高度利用等を図るゾーン、オレンジ色の「空き店舗活用ゾーン」は、店舗の誘致を図る中心的なゾーン、黄色の「建替え促進・住宅リノベーションゾーン」は、活用可能な既存ストックのリノベーション等により住環境の形成を図るゾーン、緑色の「公園ゾーン」は、訪れたい公園機能の創出を図るゾーンでございます。

次に「事業の取組方針」でございます。ビジョンでは 24 ページ以降です。各事業のコンセプト、取組方針、将来イメー

ジをまとめております。なお、将来イメージについては、あくまで取組方針に基づいた将来イメージであり、実際の整備等を決定するものではありません。まず、「①店舗網の形成」でございます。コンセプトは「若者が集う個性的な店舗網」で、取組方針といたしましては、魅力ある店舗の誘致に向けた調査等、リノベーション組織の立ち上げやプランの策定支援、店舗のリノベーション支援の推進等としております。将来イメージ図は、街路灯など今ある雰囲気を残しながら、若者が集う活気ある店舗が立ち並ぶ風景をイメージしております。次に「②密集住宅エリアの再生」でございます。ビジョンでは 25 ページです。コンセプトは「下町情緒が残る安全で心地よい空間」で、取組方針といたしましては、整備効果の高い主要生活道路の優先整備、老朽建築物の除却・建替え促進、活用可能な長屋等のリノベーションの促進としております。将来イメージ図は、主要生活道路整備等により安全性が確保され、長屋のリノベーションにより、クリエイターやアーティストなどの個性的な店舗が出店しているイメージでございます。次に「③駅前広場等のリニューアル」でございます。ビジョンでは 26 ページです。コンセプトは「まちへの期待が高まるエントランス」で、取組方針といたしましては、萱島エリアの玄関口として、地域住民が誇らしさを感じ、来訪者の期待が高まる駅前空間の創出、「駅からまちをつなぐ」回遊性の高い駅前空間の形成、公共交通の結節点としての駅前広場のリニューアル等としております。将来イメージ図は、こだわりのあるデザイン性の高い駅前広場空間でイベント開催等により、市民の方々が集っている風景をイメージしております。「④都市計画道路「萱島讃良線」の整備」でございます。ビジョンで 27 ページです。コンセプトは「人が主役の「かやしま しんみち」」で、取組方針といたしましては、ゆとりある歩道等の整備による、歩いて楽しい道路空間の創出、

トータルデザインされた空間によるエリアのイメージアップ、交通結節点の強化、安全性・快適性の向上等としております。将来イメージ図は、整備後の萱島讚良線で、ゆとりある歩道があり、街路樹の整備や人の滞留空間、無電柱化等による歩いて楽しい道路をイメージしております。次に「⑤萱島讚良線沿道の活性化」でございます。ビジョンでは 28 ページです。コンセプトは「新しい景色が広がるロードサイド」で、取組方針といたしましては、沿道の計画的な土地利用の誘導のための用途地域の見直し等、生活利便性が高まる施設や店舗の誘導、新たな子育て世代の受け皿となるまちの展開のための沿道の土地の集約・高度化、民間空地の確保による滞在したくなる空間形成等としております。将来イメージ図は、萱島讚良線整備後の沿道の様子で、民間空地を確保し、建物 1 階部分にガラス張りの店舗、オープンカフェ等が入り、居心地が良く歩きたくなる沿道のイメージでございます。次に「⑥南寝屋川公園のリニューアル」でございます。ビジョンでは 29 ページです。コンセプトは「大阪を代表するキッズパーク」で、取組方針といたしましては、アクセスの良さやイオンモール四條畷と近接する立地特性等を活かし、市を代表するキッズパークとして、子育て世代の休日の一日を提案する公園へのリニューアル、大型遊具や芝生広場など、子どもと一緒に楽しめる機能の整備、魅力的な市民参加型イベントの実施に向けた地域との連携協働手法の検討等としております。将来イメージ図は、今の公園をリニューアルし、魅力的な大型遊具がたくさんある公園で、親子連れ等でのぎわうイメージでございます。

次に「推進プロセス・ロードマップ」でございます。ビジョンでは 30 ページです。本ビジョンの実現に向けては、各事業の実施計画を策定した上で、具体的な取組を進め、それらの推進においては、市民の方々や事業者などが、主体的かつ

継続的に関与できる推進体制を検討するとともに、まちづくりの活動を展開してまいります。ロードマップは、5年毎に、短期、中期、長期とし、各事業のスケジュールをお示ししております。ビジョン策定後、各事業において、ビジョンの内容を踏まえ、総合的かつ計画的に推進してまいりたいと考えております。

以上、誠に簡単ではございますが、説明を終わらせていただきます。

会長 ただいま、説明が終わりました。内容について、何かご質問等ございますでしょうか。

委員 まちづくりの将来ビジョンであるため、若い方にたくさん住んでいただくことはもちろん必要ではあるが、これまで長く萱島地域に住んでおられる御高齢の方が、これからも安心して住み続けることができることも必要ではないのか。新たに入ってこられる若い世代と高齢者の皆さんが交流できる、そのようなまちづくりになればよいと思っている。是非、そのような御意見も聞いていただけたらと思う。

会長 事務局お願いします。

事務局 まちづくりにおいては、現在お住まいの方には引き続き住み慣れた地域で住み続けていただくことが重要であると考えておりますし、それとはまた別に、新たな価値と魅力を作っていくことによって、市外からも選んでいただくことも重要であると考えております。また、住民の方々と一緒に考えていくことも重要だと考えておりますので、この将来ビジョンの策定に当たりましても、パブリック・コメント手続きを実施し、この段階から関心を持っていただき、積極的にこれか

ら参画していただくために、併せて地域での説明会も開催したところでございます。地域の方々の御意見とこの将来ビジョンの双方を調整していきながら、各取組を事業化する段階においては、様々な関係者や住民の方々の御意見を参考にさせていただく中で進めてまいりたいと考えております。

会長 他、いかがでしょうか。

委員 12ページの「ポテンシャル・強み、ニーズ」について、まず、「ポテンシャル・強み」には、SWOT分析等、一般的に対比で「弱み」も書かれると思うが、このように記載された理由は。また、「ニーズ」について、米印で注釈が記載されたものはアンケート調査からニーズを把握されたとわかるが、その他、注釈がないものについては、どのようにしてニーズを把握されたのか。

会長 事務局お願いします。

事務局 今回、「ポテンシャル・強み、ニーズ」として整理をさせていただきました。これは市の考え方として、このようにさせていただいたというところでございます。

ニーズにつきましては、注釈のあるものは、寝屋川市が把握する情報を具体的に記載させていただいております。その他につきましては、一般的なニーズを記載させていただいていることを御理解いただきたいと思います。

会長 他にございませんか。

委員 28ページの「萱島讚良線沿道の活性化」に沿道の土地を集約し高度化を図るとあるが、現時点ではどの程度の高度化を

考えているのか。

会長 事務局お願いします。

事務局 この将来ビジョンに関しましては、大きなまちづくりの方向性や考え方の目指すべきところを整理したものでございます。高度化におきましても、地権者の方々との関係もございませため、今後の事業化する段階において、具体的に検討してまいりたいと考えております。

委員 萱島讚良線は東西方向の道路であるため、日影による影響も考えられる。道路北側の従来の雰囲気を残すエリアにも及ぶため、高度化を含めた活性化の方向性を今後も検討していくことが重要だ。資料全体としては、魅力的なポイントが多く、目指す方向性等のビジョンを具体的に示されているため、今後は、様々なステークホルダーの方々に共有していくことが肝要であり課題でもあると、期待とともに感じた。

会長 他によろしいでしょうか。ないようですので、報告を終わらせていただきます。

その他事項として何かございますでしょうか。特にないようですので以上で本日の案件は全て終了となりました。

丁寧に御検討いただきましてありがとうございました。

事務局 会長、議事進行、誠にありがとうございました。

最後に、2軸化事業本部長代理の竹本より、閉会の御挨拶を申し上げます。

本部長代理 閉会にあたりまして、一言御礼の御挨拶を申し上げます。
本日は、令和6年度最後の寝屋川市都市計画審議会となり

ました。委員の皆様には、慎重御審議をいただき、また、貴重な御意見を賜り、原案どおり御承認をいただき、誠にありがとうございました。

本日お諮りさせていただきました「寝屋川市立地適正化計画 一部改定」は、昨年度から時点報告をさせていただき、委員の皆様には、これまで貴重な御意見をいただきまして、ありがとうございました。また、今回報告させていただきました内容にもございましたが、本市では、国松地区や萱島駅周辺エリア等、様々なまちづくりについて市民の皆様や関係団体等の皆様と協力・連携し、また、今後選ばれるまちとして、また、持続的に発展するまちとなるよう、今後とも絶え間なく進めてまいりたいと考えているところでございます。会長はじめ委員の皆様におかれましては、本市のまちづくりに、より一層の御指導、御鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

暦の上では立春が過ぎておりますが、厳しい寒さが続いております。委員の皆様におかれましては、御自愛をいただき、益々、御活躍されますことを祈念いたしまして、御礼の御挨拶とさせていただきます。

本日は誠にありがとうございました。

事務局

ありがとうございました。

以上をもちまして、令和6年度第3回寝屋川市都市計画審議会を閉会いたします。

【閉会】