

第2回 貝塚市立地適正化計画等検討委員会 議事録（要約版）

日 時	令和4年2月24日（木） 13時00分～15時00分
場 所	貝塚市役所第二別館2階 入札室
出 席 者	委員8人
事 務 局	4人
会 議 次 第	1 第1回検討委員会について 2 アンケート結果について ・市民アンケート ・事業者アンケート 3 市の現況と課題、まちづくりの方針、居住誘導区域の考え方について 4 都市計画マスタープランの検証結果について 5 質疑応答

■質疑要約

事務局より会議次第に沿って説明を実施

・質疑応答

1. 今後の事業・現行都市計画マスタープランの検証結果について

事務局： 今後10年を見越した市の事業について、いくつか紹介させていただいた。質問等あればお伺いしたい。

委員A： 和泉橋本駅山手地区の都市基盤整備について教えていただきたい。

事務局： JR 和泉橋本駅の山手地区は非常に田畑が多い地区であり、地権者が高齢化していることもあり、遊休地が多くなっている。地元からの発意により、現在、調整区域ではあるが土地区画整理事業を進めている。

議長： 市街化調整区域での区画整理事業は市街化を拡幅することになるので、大阪府の同意が得られにくいと推察される。そのため、都市計画マスタープランに記載しているなど、何か根拠を提示出来るようにしておく必要がある。

事務局： 立地適正化計画を策定し、市街化区域を絞っていこうという中で、市街化調整区域を開発していくというのは矛盾した考えではあるが、今、計画しているところは駅直近であり、ポテンシャルを持っている土地なので、ほかの市街化調整区域とは意味合いが違う。立地適正化計画の考え方と齟齬がないように進めていきたい。

委員B： 「地域核」と「都市核」とはどういう違いがあるのか。

事務局： 貝塚駅が一番主要なところ（駅）である。もちろん主要駅（貝塚駅・二色浜駅・東貝塚駅・和泉橋本駅等）は核となるが、商業施設など重点的に位置づけるところ

を都心核としている。

委員B： 貝塚駅について、現行マスタープランの中で計画、事業、方針に関して記載があるのか。

事務局： 現行マスタープランに貝塚駅周辺のまちづくりに関して記載をしている。

委員B： （先ほど事務局から説明のあった）現行マスタープランの検証結果に貝塚駅の項目がなかったのは何故か。

事務局： 現行マスタープランのP71にある、「都市づくりにおける主要な方針のシナリオ」に基づいて、結果を検証している。その主要なシナリオに貝塚駅周辺に関する項目がないため、検証結果を提示していない。

委員B： 市民アンケートでも一番関心が大きい項目になっていると思うので、これに関する議論を進めてもらいたい。

事務局： 南海貝塚駅は重要な項目になっているので、改定するマスタープラン、立地適正化計画に位置づけしていきたい。

2. アンケート結果について

委員A： （市民アンケート調査）問 15「あなたはどのような市民活動に参加したいと思われますか」の設問に対する回答で、一番多いのが「参加できない・したくない」であった。これは貝塚市の特徴なのか、最近の傾向なのか。

事務局： 祭りや文化などを通じたコミュニティ、つながりは強い地域であると思う。

委員G： アンケートについて、お住まいの方に対するアンケートと事業者に関するアンケートの結果に違いを感じる。事業者は人口流入、他市からこちらへ来ていただく方をターゲットに事業をされている。市民アンケートは貝塚市民に対するアンケートで、当然結果は変わってくると思われる。鉄道会社の中で人口を増やす方法について議論してきた結論は「子育てにやさしいまち」である。それは質の良い文教があるまち、就業機会があるまち、医療と福祉が充実しているまち、住宅事業、この4つ(が重要)である。これらは事業者アンケート結果に近くなっている。しかし、貝塚市に住んでいる方のアンケート結果は全くこのところを向いていない。今、お住まいの方のニーズを満たすのか、これから入ってくる方のニーズを満たすのか。バランスのとり方が大事である。

議長： 貝塚市に転入してくる人の話は市全体でやっていく必要がある。ここでは都市計画で何ができるかという話になってくると思う。どのように居住誘導区域を設定するか、商業系の施設や日常買い回り品関係や医療関係や子育て関係（の施設）をどこに配置するのか、どの方々をターゲットにしながら、今後10年、30年先を見据えて居住誘導区域を設定するのか、それに関連して、都市機能誘導区域の中に入れる施設について、しっかり議論することが必要である。

3. 立地適正化計画等について

委員A： 水間鉄道の内陸のところを1つ選んで、そこを都市機能誘導区域にするようなチャレンジを期待したい。病院とか図書館などを駅前に作って、人の流れを変えていく、都市構造を大きく変えていくような、目標があればいいと思う。それから、アンケート調査を見て感じたのは、学校区は大切だから、貝塚市域に学校区の境界と学校の位置をプロットした地図をA3サイズで作成してほしい。生活核というか地域核というか、今、事務局案として駅周辺や内陸のほうに箇所をあげているが、生活核というと学校区が中心という感じがするし、生活核の一段上のところに地域核があるような気がする。表現方法も意識して考えたいと思う。学校区を考えることと都市構造を変えるぐらいの覚悟が必要とを感じる。

議長： 小学校は何校あるのか。

事務局： 11校である。

議長： 小学校区を書くことと、図面をA3サイズで出力することについて検討していただきたい。

委員A： 私も広域的な立地適正化計画を考えるようにずっと言っていた。泉南地域のほかの自治体で市町村マスタープランや立地適正化計画を作成しているところがあればその範囲を見て、貝塚市と周りの近隣市町村のあり方について検討が必要であるような気がする。先ほど市街化調整区域を開発する話があったが、他市町村と貝塚市の地域構造を整合させてみると、現在、市街化調整区域であるところも開発すべきだという意見が出てくるかもしれない。そうすることで市街化調整区域の意味が変わってくる可能性があると思う。

議長： 提案どおりすすめると、令和4年度中には恐らく計画が出来上がらない。広域連携は、市がなくなるとは言わないまでも、市の境界線を取り外そうという考えなので、貝塚市がやっていることが政策的、戦略的に整えば、話が成立するかどうかは不透明だが、公共交通を含めて連携するというのは悪くない話であると思う。近隣市町村で立地適正化計画を作成しているところは少ないので、貝塚市が中心になって、すごい都市施設を貝塚駅前に建設したら、周辺自治体が同調してくれるかもしれない。あと、委員が提案する新しい都市核を作ることについては例えば水間観音駅に役所も移って、そこを都市核にして、周辺をどんどん開発するという発想で、鉄道会社も役所も市民もそれで行こうということになれば出来るかもしれないが、この数回の会議で決定できるようなところまで行くことは難しいと思われる。

委員A： ありきたりの開発という意味ではなくて、今の立地適正化計画だと都市機能誘導区域と居住誘導区域の2つしかない。間がないので、準都市機能誘導区域みたいなものを作ったらどうかと思う。

議長： 事務局案で都市機能誘導区域の中身を2つ分けたのはそういう意味だと思う。事務局案では都市拠点と生活拠点と設定しているので、生活拠点は都市機能のサブ核であり、施設を誘導できるかが大事になってくる。今回は都市機能誘導区域と居住誘導区域、大きくこの2つに分けようという話が進んでいる。その違いを理解していく必要があると思っている。(今回の資料には)都市機能誘導区域の中に生活拠点と書いてある。例えば水間観音駅のあたりは里山と田園を活かして、居住と文化とが交わるような生活拠点に位置づけをすればいい。そこと貝塚駅前の都市機能誘導区域のように公共施設等々が集まってくところが公共交通体系で結びついていて、都市機能を誘導する、公共施設以外の民間施設にきてもらうかということを誘導していくのが都市機能誘導区域である。どんな生活拠点軸を作っていくかは誘導する施設によって変わってくるので、生活拠点となるとは全部一緒ではないということを具体的に把握するため、周辺の土地利用の状況とか現在の施設の配置状況を一覧表にしておく必要がある。だから、例えば都市拠点が貝塚駅前だとしたら、ほかの拠点はどこで、現在、そこにどんな施設が配置されているのか分かるようにマトリックス表などで、今あるものにどの施設を加えて、どんな拠点にするのかという拠点ごとの方向性がわかるような資料づくりをすること。その資料を提示してもらってから本委員会で内容を検討していきたい。

委員F： アンケート等を見ると、電車の使用率が少ない。それに対して市の方向性は各駅を開発していこうというところでアンマッチに見える。和泉橋本も東貝塚もこれから人口が減少していく、本当にこのまま駅に執着していいのだろうか。水間や木島校区は旧家が多く、まとまった開発がしにくいと思う。家が密集しているし、そういったところはどのようにしていくのか。逆に名越周辺はあまり過疎が進まないとなっているのだが、その辺は一定まとまった住宅開発がされている。そういった地域性を考慮しながら、今後、まちづくりをどのように進めていくのか、今回は方向性がわかりにくかった。

議長： 今日は現状を中心に、どういうところに着目するかという意見を皆さんからいただいて、次回以降でとりまとめていくことになると思う。駅の話を議論できるような土地利用の状態とか、人口推計で10年、30年先に人口密度が減っていくところを具体的にどう考えていくか、そこに新規開発の可能性があるのかなど大きい図面を見ながら話をすすめていきたい。今回、11の学校区に1000件アンケートを送っており、平均したら1校区あたり約100件なので、(サンプル数が少ないため)校區別集計で傾向を見るのは難しい。しかし、地域別特性、例えば街中在住の人と郊外在住の人では違う意見が出てくる可能性があり、地域別に問題意識の違いを検証することで、いろいろ課題が見えてくる可能性があるもので、地域別に色々と検討できるのであればお願いしたい。次回以降の本委員会の

進め方について事務局に説明を求める。

事務局：次回以降、さらに踏み込んで、具体的な検討を詳しくやっていく予定である。
今後、もっと委員の皆様と我々も含めていろいろな意見を交わしていきたいと思っている。事務局の考え方は広域連携も考えつつ、貝塚市独自の立地適正化計画とマスタープランを作成する。広域連携に関して、賛同していただける市町があれば一緒に検討し、立地適正化計画の（評価・）見直しを5年ごとに行うので、その段階で盛り込めるものがあれば、広域的な考えをそこに盛り込んでいきたい。また、計画作成をすすめるにあたり、JR や南海といった鉄道事業者など、幅広い意見も必要であると指摘があったので、次回の検討委員会までに委員の拡充を予定している。今後、さらに踏み込んだ検討、多岐にわたる作業を行うので、スケジュール等を見直す必要があると思っている。

議長：バージョンアップしてたくさんの委員で検討することは非常にありがたいと思う。

事務局：委員の拡充については、方針が決まり次第、各委員に連絡を差し上げて、相談させていただきたいと思う。

以上