「旧近畿大学病院跡地等の活用に向けた都市計画説明会の実施について」
提出があった意見要旨及び大阪狭山市の見解

提出のあった意見のうち、今回決定・変更しようとする都市計画に関する意見の要旨と大阪狭山市の見解は、次のとおりです。なお、提出のあった意見のうち、今回の都市計画決定・変更に直接関係しないものは割愛し、同様の趣旨の内容は集約しています。

対象	都市計画案に係る意見の要旨	意見要旨に対する大阪狭山市の見解
都市計画道路の整備について	①交通規制（法定低速度制限、路上駐車禁止、信号機、交通表示など）と歩道は、通学路や弱者に配慮した整備を行っていただきたい。	①都市計画道路狭山河内長野線の交通規制については、今後、道路開通までに警察と協議し、児童、高齢者等にも配慮した整備を行ってまいります。
	②都市計画道路の整備に必要な民有地の取得に大幅な財政負担とならないよう取り組んでいただきたい。	②都市計画道路狭山河内長野線の民有地部分の整備は、土地区画整理事業という手法を用いて、減歩という地権者の皆さまから土地を一部ご提供いただき、整備を行っていく計画をしており、国の補助金も活用した上で、可能な限り市の財政負担を抑え、整備を行ってまいります。
	③府道富田林泉大津線の交通量が多いことから、交通規制をしっかり行い、車の安全、通学の子どもたちや歩行者、自転車の安全に考慮していただきたい。	③府道の交通安全の整備についても、都市計画道路の整備と合わせて大阪府と協議してまいります。
準工業地域への用途地域変更について	①準工業地域は、騒音、振動、悪臭、工場排水、低周波、駐車スペース確保など規制をしっかり行い、周辺の生活環境を確保していただきたい。	①準工業地域におきましては騒音・振動等の環境問題について、周辺の生活環境に配慮したまちづくりとなるよう、地区計画により規制を行った上で、開発者と協議をしてまいります。
	②2023年の市民アンケートから、商業施設等の立地による治安悪化への懸念を抱く市民が少なからずあることから、市民のいのち、「安心・安全」を守るために、開発整備を行う業者に対し、市として、これまでの経過をふまえた市民とりわけ周辺市民の要望に基づいた協議を行い、円滑な合意形成の下、「まちづくり」を行っていただきたい。	②商業施設等の立地に際して、生活環境の安全・安心に配慮したまちづくりとなるよう、市民の要望を踏まえて開発者と協議を進めてまいります。
	③大野台は良い住宅地と思う。近大病院等の跡地を賑わいだけに方向づけするのではなく、大野台地区について、住宅地としての環境を高めることを検討するように、市から開発者に強く伝えていただきたい。	③大野台を含む狭山ニュータウン地区は、戸建て住宅を中心とした良好な住環境が形成され、豊かな緑や公園等と相まって、多くの方にとって暮らしやすい住宅地として発展してきたものと認識しております。今後、大野台地区をはじめとする狭山ニュータウン地区や本市全体の生活環境の向上につながる開発となることを検討するよう開発者に伝えてまいります。

準工業地域への用途地域変更について	④地区計画案で産業地区①となっている部分に関して、「建築できる主な用途」として「倉庫業を含む倉庫」「工場〈ただし、準工業地域で可能な工場で、環境悪化のおそれのあるものを規制〉」「自動車修理工場」などが挙げられているが、倉庫や工場などの事業所となった場合の環境への懸念を質問した際、市の担当者から「本市に現在ある工場などの事業所を考えているので、環境面では問題ない」という回答だった。仮に望ましくない事業をした場合は市が指導に入ることになるので、「近大病院跡地を中心とした土地利用の整備、ニュータウン地区の再生・活性化などを含めた市全体の価値向上につながるまちづくりを進める」事業においては市が責任を持って深くかかわっていただきたい。	④旧近畿大学病院跡地を準工業地域へ変更することについて、本市としても、狭山ニュータウン地区の再生・活性化や、市全体の価値向上につながるまちづくりを進めるためには、市が積極的に関わっていくことが重要であると認識しております。 ・旧近畿大学病院が堺市泉ヶ丘地区への移転を発表された平成 25 年以降、跡地の活用に向けた検討調査を自ら実施するとともに、市と近畿大学との連携のもと、跡地の活用に向けて、多数の民間事業者へのヒアリング等を行ってまいりました。その結果、近畿大学が跡地の売却先として決定した開発者から提案された内容を踏まえて、狭山ニュータウン地区の再生・活性化を含め、市全体の価値向上につながる土地利用を実現するため、必要な都市計画変更の手続きを進めているところです。 ・なお、民間が所有する土地において立地する事業者の選定は、民間事業者間の契約に関わる事項であるため、本市として関わることはできませんが、市としては、狭山ニュータウン地区の良好な居住環境を守る観点から、地区計画において、通常の準工業地域で建築可能な用途について厳しい制限を設け、周辺の住環境等への影響を抑制することとしております。
	⑤本市南部で展開されるこの大規模な開発計画の行方は、今後の大阪狭山市を特徴づけるものになると思う。次世代の住民が住みやすいまちだと思えるようなまちづくりにしていくためには住民の意見を十分に聞き、それを反映するものにしていただきたい。	⑤今後、可能な限り市民の皆様からいただいたご意見やご懸念を踏まえたまちづくりとなるよう、開発者と協議してまいります。
	⑥「都市機能誘導区域」の実効性向上、および拠点周辺における「住工共存」の最適化の観点から、以下の 2 つのエリアを近大跡地と一括して「準工業地域」へ変更することを強く要望いたします。 【提案エリア】 1．中央ゲートウェイエリア： 東大池公園南側に隣接する 5 区画（コンビニ、歯科医院、レストラン、駐車場） 2．いちょう通りメディカルサポートエリア：産業地区①の西側を画定する「いちょう通り」に面し、北側および東側を産業地区①に囲まれた 4 区画（現在駐車場。最南端の戸建て住宅を除く部分）	⑥今回、準工業地域へ変更する区域を含め、都市計画変更を行う案件は、旧近畿大学病院の移転跡地を取得した開発者が、本市の都市計画提案制度に基づき、開発者から令和 8 年 1 月に 4 回に分けて住民説明会を開催する等必要な手続きを経て、本市として検討を加えた内容となっております。 ・ご提案いただいた 2 つのエリアについては、現時点において、準工業地域への変更を必要とする具体的な土地利用計画や事業計画が示されておらず、地元への説明を含め、都市計画変更に必要となる関係機関との協議が全くなされていないこと等から、旧近畿大学病院跡地と一括して準工業地域へ変更することはできません。今後、当該区域について具体的な土地利用計画が検討され、準工業地域への変更が必要となった場合には、本市都市計画提案制度に基づき、周辺住民への説明や意見聴取を行うなど、必要な手続きを経ることが必要となりますので、都市政策グループにご相談いただけたらと思います。

医療施設について	①都市計画決定・変更の目的のうち「近畿大学病院等に代わる都市機能の誘導」の中に、医療施設についての記述がない。近畿大学病院の後継病院として建設中の「せいわ会病院」は回復期機能中心で、外来はされないと聞きました。2023年の近大病院跡地の土地利用ゾーニング案に関する市民アンケート結果として、「導入が望ましい施設」として、医療施設（47%）が2位、「最も重要な取り組み」として医療・介護・福祉施設の充実（20%）が2位、「全体のまとめ」として「商業施設と医療施設のニーズが高く示されている」とある事から、市民の要望を開発企業にもきちんと伝え、市として実現に尽力していただきたい。	①②旧近畿大学病院移転後の後継病院については、令和2年11月20日付けで大阪府から示された「近畿大学病院移転後の南河内医療圏における医療需要」において「圏域内で不足する回復期機能を有する病院を中心に検討されるべき」と記載されています。 ・近畿大学は、大阪府から示された方針を踏まえ、令和6年12月10日に、後継病院として、回復期機能を担うリハビリテーション病院を経営する医療法人せいわ会とすることを公表しました。 ・本市としては、地域医療の確保という点では、南河内医療圏にリハビリテーションに特化した病院が開設されることは、今後、さらに進む高齢化の進行を考え、非常に重要であると認識しております。 ・一方で、外来診療等の医療機能の確保についても市民要望の高いものと理解しておりますので、開発者に対して、商業エリアにおいて、商業機能だけでなく、医療機能も合わせた施設の誘致を検討するなど、市民から強い要望があることを伝えてまいります。
	②商業エリアに医療モールを建設していただきたい。せいわ会病院がリハビリテーション病院ということから、一般外来患者は受診出来ないと聞いておりますので、310 号沿いにあるビル診のように誰もが受診できるような建物を建てていただきたい。すぐに開業されるドクターが見つからないかも知れませんが、箱だけでも建設しておき、入居予定を募るような形で、建設しておけば、各診療所にドクターが入られオープンして頂いたら近大病院が無くなり不安がっている患者さんも、ある程度は納得し安心されるものと思う。	
	③「にぎわい空間の創出」よりも市民が安心安全に住み続けられる視点を街づくりに大切にしていただきたい。	③「にぎわい空間の創出」とともに「安心安全に住み続けられるまちづくり」の視点も大切にしてまいります。
東大池公園について	①東大池公園は、災害時の一時避難所と防災備蓄倉庫があり、ゆとりのある防災拠点としての整備を基本にし、遊具などは子どもや高齢者が共に利用し交流できる公園として整備して頂きたい。	①東大池公園におきましては、今ある防災施設等を含め、防災拠点としての機能の維持・向上を図るとともに、みどり豊かな都市公園としての機能向上に努めてまいります。
	②東大池公園の用途地域変更に反対する。 東大池公園は災害時広域的一時避難場所として近年整備され、敷地内には防災倉庫の他、地下に緊急貯水槽が常時運用され、避難された人が上水として使えるようになっている。大地震・洪水等、重大な災害が次々と起こる中、「にぎわい空間の創出」よりも、大阪狭山市南部の災害時の拠点として「安心・安全」のためさらに設備を充実、備える事が大切です。「公民連携の新たな機能の導入」や「民間のアイデアを生かしたカフェ等民営の便益施設の設置等」は、病院跡地で充分です。さやか公園にカフェ等が無いのと同様、緊急時には避難場所として活用できるよう、緑道等の整備程度にとどめていただきたい。 ・かつて 40 年ぐらい前になると思うが、東大池公園の一角にテニスコートを作る計画が持ち上がり、近隣の住民とともに反対運動を起こし、公園と住環境を守ってきた経験もあり、東大池公園まで変更する理由はない。大	②今回の用途地域の変更に伴い、東大池公園内にカフェ等の飲食店を建築する具体的な予定や計画があるものではありません。東大池公園については、用途地域による建築制限だけでなく、都市公園法等による規制も適用されます。したがって、用途地域が変更されたことのみをもって、東大池公園内に自由に店舗や飲食店等を建築できるようになるものでもありません。また、東大池公園は、本市の「みどりの基本計画」や「水とみどりのネットワーク構想」において、市域南部の「みどりの核となる公園」として位置付けております。このため、現在の緑地や自然環境を保全するとともに、将来にわたって「みどりの核」としての機能を維持していくことが重要であると考えております。現在の防災施設等を備えた防災拠点としての機能を維持・向上させるとともに、子供から高齢者まで市民の皆様が散策やスポーツ、憩いの場として利用でき

	野台の中で唯一の豊かな自然環境が残された公園であり、手を入れないで残していただきたい。 ・今回計画されている用途地域の変更で東大池公園内に「2 階以下、かつ床面積 500 ㎡以下」の店舗・飲食店を建築することが可能となるが、ちょっとした休憩できるカフェなどは東大池公園内でなくても運営できる。地域住民からは東大池公園で散歩などを楽しむことができるよう、手入れが行き届き気軽に楽しい時間を過ごせるように整備してほしいという要望があるが、公園内に一定の大きさのある飲食店を作って欲しいということではない。 ・東大池公園は、災害時避難場所になっており、東大池公園には、商業施設は不要です。憩える場がふさわしい。	る、みどり豊かな都市公園としての機能向上に努めてまいります。 ・今回用途地域の変更を行う趣旨は、今後、東大池公園の整備等を行う場合において、都市公園としての位置付けや現在の自然環境、防災機能等を踏まえる中で、円滑に機能向上が図れるように措置するものであり、具体的な計画が検討される段階で、市民の皆様のご意見を伺いながら、より利用しやすく、親しみの持てる公園となるよう検討してまいります。
商業地区①について	①商業地区①について、今後さらに高齢化が進む中で、大阪狭山市が活力ある街として発展していくためには、若い世代に「住みたい」「暮らしたい」と思ってもらえる環境づくりが重要だと考えます。そのためには、古いイメージにとらわれず、新しい魅力を取り入れた都市開発を進めて欲しいです。例えば、映画館を併設した大型商業施設やコストコのような集客力のある施設、若者に人気のスポーツジムなどがあると、人の流れを生み出し、地域の活性化につながると思います。大阪狭山市にも、若い世代を惹きつけ、多くの人が集まる魅力的なまちへと発展していって欲しいと願っています。	①商業地区①については、今回の地区計画において、周辺の住環境等に配慮しながら、劇場や映画館、スポーツジムを含む商業・サービス施設の立地が可能となるよう、建築できる用途を定めております。一方、ご提案のような大規模集客型の商業施設については、高速道路等の交通アクセス、周辺道路への交通影響など、立地にあたって様々な条件があることから、誘致の可能性については難しいものと考えております。 ・本市としては、商業・産業機能等の導入により、周辺住民の利便性を高めるだけでなく、市外からも人が訪れる新たな交流や賑わいを創出し、狭山ニュータウン地区の再生・活性化につなげていくなどにより、若い世代を含め、幅広い世代の方々から「住みたい」「暮らしたい」と思っていただける魅力あるまちづくりを目指しておりますので、今後、開発者に対して、集客力や魅力のある商業・サービス施設等の導入について働きかけてまいります。
住宅について	①近大病院等跡地に若い人たちを呼び込むためにも、若い人が増えるような住宅建設を再考していただきたい。	①開発者から、今回の都市計画変更区域以外の旧近畿大学病院跡地の一部で住宅建設を予定していると聞いています。