

令和5年度第2回富田林市都市計画審議会議事録

産業まちづくり部都市計画課

- 1 開催日時 令和5年11月1日（水）午後2時00分～3時00分
- 2 開催場所 富田林市役所3階 庁議室
- 3 出席者 **【委員】** 置田委員、山元委員、竹村委員、須田委員、増田委員、伊東委員、遠藤委員、酒本委員、堀辺委員、南齋委員、辰巳委員、寺尾委員、今城委員、西川委員、伊東委員（代理出席 安尾氏）、西尾委員
【計16人出席】
（浅岡委員、鈴木委員、佐久間委員、岡田委員は欠席）

【事務局】 産業まちづくり部：森木部長、山中次長
都市計画課：福元課長、田中課長代理、高山係長、奥西副主任、荒木係員
- 4 開催形態 公開（傍聴人2人）
- 5 次第
 - 議第1号 南部大阪都市計画伏山二・三丁目地区地区計画について（付議）
 - 議第2号 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について（付議）
 - 報告1 富田林市市街化調整区域における地区計画ガイドラインの一部改正について
- 6 審議の経過
 - 議第1号 南部大阪都市計画伏山二・三丁目地区地区計画について（付議）
令和5年11月1日 付議
原案のとおり可とされました。
 - 議第2号 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について（付議）
令和5年11月1日 付議
原案のとおり可とされました。
- 7 審議会の結果等 全文筆記
- 8 審議会配布資料
 - 会議次第
 - 委員名簿
 - 配席図
 - 議案書
 - 議案書資料
 - 附属資料1

附属資料2
報告案件資料

《事務局：田中》

それでは、定刻となりましたので、ただいまから令和5年度第2回富田林市都市計画審議会を開催させていただきます。

大変おそれいりますが、着座にて進めさせていただきます。

都市計画課の田中です。皆様におかれましては、大変お忙しい中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

それでは、まず、お手元の資料の確認をさせていただきます。事前に送付させていただきました、会議次第、委員名簿、配席図、議案書、議案書資料、附属資料1、附属資料2、報告案件資料と書かれた資料をご用意させていただいております。資料に配布漏れ等はありませんでしょうか。

続きまして、委員の出席状況につきましては、委員の2分の1以上という定足数を満たしておりますことをここにご報告申し上げます。

また、本審議会の議事につきましては、本市の「会議の公開に関する指針」により公開することとなっておりますので、会議録作成のため録音させていただきますことを、あらかじめご了承願います。

なお、本日は2名の傍聴を希望される方がお越しになっており、既に入室していただいております。傍聴をされる方をお願いいたします。本日の審議会の資料と共に配布しております会議の傍聴に係る遵守事項を守り、議事の円滑な運営にご協力願います。

それでは、議事に入ります前に、事務局よりお願いがございます。ご発言の際には、お手元のマイクのスイッチを入れてから、ご発言いただきますようお願いいたします。

それでは、以後の進行につきましては、増田会長にお願い申し上げます。

《議長：増田会長》

はい。それでは皆さん、こんにちは。

それでは、令和5年度第2回富田林市都市計画審議会を開催させていただきたいと思えます。よろしくお願ひしたいと思えます。

本日の案件でございますが、次第でございますように、付議案件が2件と、報告案件が1件でございます。次第に基づきまして順次進めてまいりたいと思えますので、よろしくお願ひしたいと思えます。

まず議事に入ります前に、議事録署名人の選出でございますが、本日の審議会におきましては、山元委員にお願いしたいと思えます。よろしくお願ひいたします。

《山元委員》

よろしくお願ひいたします。

《議長：増田会長》

それでは次第の2、「議第1号 南部大阪都市計画伏山二・三丁目地区地区計画について」、事務局から説明をお願いしたいと思えます。よろしくお願ひいたします。

《事務局：高山》

都市計画課の高山と申します。よろしく申し上げます。

それでは、「議第1号 南部大阪都市計画伏山二・三丁目地区地区計画について」、ご説明いたします。資料につきましては、議案書の1ページから4ページ及び議案書資料の1ページから5ページ、右上に附属資料1と書かれた資料と、同じく附属資料2と書かれた図面となります。

本件につきましては、当審議会において、今年2月及び8月の2回にわたり、ご報告させていただいておりますが、改めて、簡単に概要についてもご説明させていただきます。

まず、議案書資料の1ページ下側をお願いします。市街化調整区域の地区計画についてご説明します。市街化調整区域につきましては、原則、市街化を抑制する区域ですが、地区計画という手法を用いますと、地域のまちづくりに寄与できるものであれば、市街化調整区域における相当程度の開発行為でも可能とするもので、地方公共団体の責任において地域の特性に応じたまちづくりを行うことができます。また、この適用区域については、本市都市計画マスタープランにおける土地利用調整エリアになります。

次に、同じ資料の2ページ上側をお願いします。本地区計画は、令和5年2月3日に、株式会社エコヴィエントより、本市に対し都市計画提案されたものです。計画場所は、伏山二丁目・三丁目地内、計画区域面積は約11.0ヘクタール、建物用途は住宅335戸が予定されています。建築物に係る制限として、周辺用途地域と同様となるように、敷地面積、容積率、建ぺい率、外壁後退、高さの規定を設け、良好な市街地形成を図る計画としています。

次に、同じページ下側をお願いします。本地区は「富田林市都市計画マスタープラン」における土地利用調整エリアであり、かつ「富田林市総合ビジョンおよび総合基本計画」の土地利用構想では市街地ゾーンとして位置づけされている地区です。南海高野線の金剛駅と滝谷駅の中間に位置し、利便性が高い地域となります。

次に同じ資料の3ページ上側をお願いします。計画地は地図上に赤色で示した箇所です。現況は農地等となっています。

次に同じページの下側をお願いします。土地利用計画についてですが、黄色が住宅地で、335戸配置予定です。計画区域中央には、南北に結ぶ歩道及び道路が整備される計画となっています。この歩道及び道路を経由することで、南海電気鉄道の踏切を渡ることなく、伏山台小学校へ通学することが可能となります。ピンク色が公園です。計画区域内に2か所配置しております。緑色が緑地です。本市の地区計画ガイドラインに沿って、20パーセント緑化という形で、みどりを整備し、周辺の自然環境との調和を図るため、周辺地区との間に、緩衝帯として配置しています。青色が調整池となります。これは、雨水排水を抑制するための施設です。

次に同じ資料の4ページ上側をお願いします。地元説明ですが、令和3年4月から、周辺の自治会等を対象に、のべ16回にわたり、説明を行っています。16回のうち、1回につきましては、前回8月の審議会後に、地元の要請により実施しました。主なご意見・ご質問としましては、今までの説明会と同様に、④⑤の交通等に関するご意見をいただきました。

次に同じページの下側をお願いします。地元説明会を実施した範囲ですが、赤色が今回の計画地であり、青色で表示している自治会等に対して、地元説明を行っています。

おそれいります。次に資料が変わりまして、議案書の2ページをお願いします。地区計画の決定理由についてご説明します。

本地区は、平成31年3月改定の「富田林市都市計画マスタープラン」における「土地利用調整エリア」であり、かつ、「富田林市総合ビジョンおよび総合基本計画」の土地利用構想では「市街地ゾーン」として位置づけされている地区である。

また、本地区は、南海高野線の金剛駅と滝谷駅の中間に位置し、利便性が高い地域である

ことから、周囲の既存集落地や耕作地の環境に配慮した都市的土地利用と自然的土地利用の調和を図り、地域のまちづくりに寄与できる良好な市街地形成を図るため、地区計画を決定するものである、としています。

次に、同じ資料の3ページをお願いします。地区計画の計画書の内容について、ご説明します。名称は、伏山二・三丁目地区地区計画です。位置は、富田林市伏山二・三丁目地内です。

面積は、約11.0ヘクタールです。区域の整備・開発及び保全の方針ですが、地区計画の目標は、先ほどの決定理由と同内容です。

土地利用の方針は、「周辺の自然環境と調和した緑豊かな、ゆとりとうるおいのある低層の戸建住宅地を配置した土地利用を行う。」としています。

地区施設の整備の方針は、「良好な土地利用を図るため、道路、公園及び調整池について地区施設として位置づけ、整備を行う。」としています。

建築物等の整備の方針は、「建築物の用途の制限及び建築物の形態又は意匠、垣又はさくの構造の制限を行うことにより、周辺の自然環境や景観と調和した健全で良好な都市空間の形成を図る。」としています。

その他、当該地区の整備、開発及び保全に関する方針については、「造成及び防災計画は、周辺地域及び自然環境に影響がないよう細心の注意で計画し、将来においても災害等が生じないように計画する。」としています。

次に、地区整備計画です。地区施設の配置及び規模ですが、道路、公園、緑地、その他公共施設を記載のとおり配置するものとしています。

次に、建築物等に関する事項です。建築物等の用途の制限ですが、住宅を基本としています。また、建築物の容積率は100パーセント、建ぺい率は50パーセントとしています。

次のページをお願いします。続きまして、建築物の敷地面積の最低限度は150平方メートル、壁面の位置の制限は1メートル以上、建築物の高さの最高限度は10メートル等としています。

大変おそれいりますが、資料が代わりまして、A4横書きの右上に附属資料1と書かれた資料と、同じく附属資料2と書かれた図面をお願いします。都市計画法第17条では、市が都市計画を決定しようとするときは、案について、縦覧に供することとされ、市の住民及び利害関係人は、意見書を提出することができることとされています。この意見書について、11件の提出があり、意見の件数として21件の項目のご意見をいただきました。その概要と、それに対する市の考え方について、ご説明させていただきます。

なお、ご意見につきましては、長文にわたるものもございますことから、ご説明に際しては、要約してご説明させていただきます。内訳としましては、計画に賛成するものが9件、道路その他に関するご要望等のご意見が12件でございます。それでは、項目ごとにご説明させていただきます。

また、意見書の中で、金剛伏山2号線や寺池台小学校前交差点等、個別の道路名称や交差点名称が出てきますが、位置につきましては、附属資料2の図面とモニター画面にも表示していますので、資料と併せてご確認いただきますよう、お願いします。

附属資料1の1ページをお願いします。まず、計画全般に関することについてのご意見で、番号1は少し細かいですが、地区計画書の記載内容に、交通に関して特記が必要では、というものです。回答としましては、「ご指摘の道路整備等は、計画区域外の事項に関するものであり、また、交通に関するもののみを特記して計画書に記載するものとはされていません。さらに、交通対策もしているため、交通も含めて、全体の目標として『良好な市街地形成を図る。』と記載しています。」としています。

2ページをお願いします。番号2は、そもそも、この計画が接続道路に狭い踏切等があるため、本市のガイドラインに適合しないのではないかと、いうものです。回答としましては、「道路についても、ガイドラインの接道道路の基準を満たしており、また、本計画は、周辺環境との調和を図り、良好な市街地形成に寄与するものであることから、ガイドラインの趣旨に反するものではないと考えます。」としています。

番号3から、4ページの番号9までにかけては、賛成のご意見です。それぞれ、小学校にとってもよい計画である、周辺に影響を及ぼす事業ではない、賑わいが生まれる、若い世代の受入先となる、金剛駅周囲は市内でも最もポテンシャルの高い土地である、小学校の子供たちの数が増加する、耕作者の高齢化及び後継者不足等がこの計画により解決が図れる、といったご意見です。

次に、5ページをお願いします。緑地関係についてのご意見です。番号1は、緑地部分の利用しない箇所を削減してはどうか、また、鉄道用地があるので、管理用に通路等が必要ではないかと、いうご意見です。回答としましては、「緑地については、既存集落地と開発区域の緩衝帯となるよう配置しています。この中で、具体的な整備については、今後開発者と緑地・公園の管理者である農とみどり推進課との間で協議を進め、決定することとなります。」としています。

番号2は、既存の金剛伏山台と計画地の間を行き来できるようにしてほしいという、コミュニティ形成についてのご意見です。これも同様に、「今後開発者と緑地・公園の管理者である農とみどり推進課との間で協議を進め、決定することとなります。」としています。

次に、6ページをお願いします。道路整備関係についてのご意見です。番号1は、計画区域の接続道路として、金剛伏山2号線について、歩道を含め幅員12メートルの道路に接続すべきと考える、とのご意見です。回答としましては、「金剛伏山2号線については、検討を行いましたが、構造上、幅員12メートルとすることは困難です。」としています。

7ページをお願いします。番号2は、金剛伏山2号線については、歩道を北側に設置すべきと考える、とのご意見です。回答としましては、「調整池や道路構造の関係から、南側歩道となります。」としています。

番号3及び番号4、8ページの番号5は、寺池台小学校前交差点についてです。交差点の改良計画について、抜本的な改良を要望することと、歩行者や自転車の安全まで十分ではない、というご意見です。回答としましては、「道路計画については、道路管理者である道路交通課及び大阪府警察と協議し、支障がない旨を確認しています。また、右左折が可能な拡幅工事を行い、歩道についても狭くなるようなことはありません。」としています。

9ページをお願いします。番号6は、番号2と概ね同じご意見です。加えて、信号機の設置も新たに求めるご意見です。回答としましては、「大阪府警察においても、新たな信号機の設置は必要がないと判断されていること、横断歩道は開発完了後の協議になること、金剛伏山2号線は、道路線形の関係から北側に歩道を整備することは適当ではないとの判断になりました。」としています。

番号7は、賛成意見で、道路改修や歩道設置を評価する、というものです。

10ページをお願いします。踏切関係についてのご意見です。番号1は、金剛12号踏切の北側にある金剛9号踏切について、これを廃止し、金剛12号踏切について、グリーンベルトの拡幅、踏切形状の改善を求めるご意見です。回答としましては、「府道の管理者である大阪府及び南海電気鉄道と調整しましたが、道路構造上、安全上これ以上の整備は、両者とも不可能であるとされています。また、オーバブリッジ等の大規模な事業も現実的ではなく、このような中、通学路の安全確保が図られることは前進です。」としています。

11ページをお願いします。番号2は、児童の通学路の安全確保が図られる、との賛成意

見です。

最後に、その他のご意見としまして、番号1は、防犯灯の維持管理についてです。これについては、街灯は市管理ですが、防犯灯は補助金を活用して自治会で維持管理してもらうことと、担当課には情報提供していることの回答と考えています。

以上が、提出されたご意見とこれに対する回答となります。賛成とのご意見もある中、渋滞、道路整備、踏切等について、ご要望がございます。これらのご要望につきましては、市も現在の状況を把握しており、内容も十分理解できますが、当該地域の既存の地形や構造の問題もあり、すべてのご要望に100パーセントの内容までの整備は困難です。その中で、最大限の調整の結果、一定程度、現状よりも前進が図られるものと考えています。この点につきまして、委員の皆様にもご理解いただきますよう、お願いします。

また、このご審議にかかる計画決定は、都市計画決定としての決定となり、今後、具体的な造成工事に関しては、都市計画法に基づく開発許可を得る必要があります、許可後、初めて、着工することとなります。地元及び周辺地域の皆様には、この開発許可申請の際に、再度、事業者から、改めて事業内容や工事計画、工事に係る通行等について、丁寧にご説明させていただき、また、市としても引き続き、ご理解をいただきますよう、努めてまいります。

おそれいります。議案書資料に戻ります。5ページをお願いします。最後に、都市計画の手続についてご説明します。前回の審議会の後、都市計画の案を作成し、大阪府と協議を行いました。本日ご説明させていただいた都市計画の内容については、大阪府より「異議なし」との回答をいただいています。申し訳ございません、資料の方では「意義」の「意」が誤植です。正式には異なるの「異」となります。

また、都市計画法に基づく、公告、縦覧につきましては、先ほどご説明させていただきましたとおりとなります。本日は、議案として付議させていただいておりますので、議決をいただけますと、答申を受けた後に、都市計画決定となります。都市計画決定後は、先ほど説明させていただきました地区整備計画の内容に担保性を持たせるため、現在の建築条例に今回の区域を追加する条例改正を行います。

以上で、「議第1号 南部大阪都市計画伏山二・三丁目地区地区計画について」の説明を終わらせていただきます。ありがとうございました。

《議長：増田会長》

はい、どうもありがとうございました。ただいま「議第1号 南部大阪都市計画伏山二・三丁目地区地区計画について」、ご報告をいただきました。

何かご意見、ご質問等ございますでしょうか。

西尾委員どうぞ。

《西尾委員》

ご報告ありがとうございます。

地区計画についてお尋ねします。議案書の3ページの地区整備計画には、公園①約3,200平方メートル、公園②約1,000平方メートルの2か所の公園が作られる、となっております。各公園について、分類上の名称ですね、児童公園等という位置付けになるのか等について、お聞かせください。

地域のまちづくりに寄与できる良好な市街地形成を図るといった意味においても、緊急時に防災の観点から必要と考えますが、公設トイレの設置は計画されていますか。

附属資料には、②の公園の記載がありません。考えをお聞かせ下さい。

あわせて、開発指導要綱では、その他の措置、集会所、広報施設は、50戸以上開発の場

合に設置することになっております。集会所は、私は市の町総代会の派遣委員としてお尋ねしたいんですが、町会・自治会の単位、グループ割は何グループ考えておられるんですか。それから、そこに診療所とか書いてますけど、具体的な配置計画もお聞かせ下さい。よろしく願いいたします。

《議長：増田会長》

はい。ありがとうございました。

公園に関しては2点、種別をどう位置付けているのかという話と、防災資機材の設置という話ですね。残りの視点は、町会としての組織形態、どういう想定をされてるのかというのと、それに対する集会所等の計画がどういう状況になってるのかというご質問かと思えます。よろしく願いしたいと思えます。

《事務局：福元》

はい。まず公園の種別の方なんですけども、まだ現在そこまで具体的な協議の段階ではございません。先ほどちょっとご説明の中にもありました、具体的なその緑地であったり、公園についての協議というのが、都市計画の決定後、各関係課で行われることとなります。

その中で担当課において、公園の種別であったり、先ほど委員がおっしゃっていただいたトイレ等の資機材もそうですけども、そこで協議されることとなると認識しております。

あともう1点、集会所に関してなんですけども、前回の審議会でも、西尾委員の方から集会所の件でご意見をいただきまして、担当課である人権・市民協働課に確認をしております。現在その1か所の想定をしているということで確認をしており、この区域で言いますと、中央部分にですね、調整池がありまして、調整池の東側に緑地があるんですけれども、ちょうどそれに近接する、区域としては大体真ん中らへんの位置に集会所を想定しているということを確認しております。

できる自治会ですけれども、住まれる方が中心となって決められることだと思えますので、そこら辺についての確認まではちょっとできていないんですけれども、集会所については1か所想定しているという確認をしております。

もう1点、診療所ということなんですけども、診療所につきましては、地区整備計画の中で、診療所もできるという記載をしてるんですけども、具体的に診療所がどこにできるかというところまでは、お話の方は伺っておりません。以上でございます。

《議長：増田会長》

いかがでしょうか。

《西尾委員》

ご報告ありがとうございます。

附属資料2のところに、左側には公園①新設と書いてあります。もう1か所これ抜けてるんです。公園②が。

《議長：増田会長》

公園の位置でしょうか。何ページ目の。

《西尾委員》

附属資料の2のところ。右側に公園②の新設という記載がないんですね。

《議長：増田会長》

これは附属資料で、後の意見書に対する説明の時の添付資料ですので、ご指摘のように、南側の公園は抜けてると思いますね。公園①新設というのが、①がありますけど、②もあってしかるべきというのは、まあ参考資料ですので、特に議論には問題ないと思いますけど、いかがですか。

はい。事務局どうぞ。

《事務局：田中》

申し訳ございません。この資料の意図としましては、すべての施設を載せたわけではなく、この附属資料1の意見に出てきました、その場所の確認のために載せております。

そういう意味で載せていないということになります。

《議長：増田会長》

よろしいでしょうか。

《西尾委員》

了解しました。

《議長：増田会長》

他いかがでしょうか。

何回となくここでも議論を重ねてきた案件かと思います。意見書も何点か出されて、賛成の意見や反対の意見に対して、市の考え方が整理されているという状況ができておりますけども、いかがでしょうか。

大体質疑応答を終了させていただいてよろしいでしょうか。

はい。それではお諮りをしたいと思います。「議第1号 南部大阪都市計画伏山二・三丁目地区地区計画について」、原案のとおり可決することにご異議ございませんでしょうか。

《委員各位》

異議なし。

《議長：増田会長》

はい、ありがとうございます。異議なしということで、お伺いいたしました。したがって、「議第1号 南部大阪都市計画伏山二・三丁目地区地区計画について」は、原案のとおり可決することといたします。ありがとうございました。

それでは、続きまして「議第2号 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」、事務局より説明をお願いしたいと思います。よろしくお伺いいたします。

《事務局：荒木》

都市計画課の荒木と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、「議第2号 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」ご説明させていただきます。資料は、議案書で5ページ、議案書資料で6ページとなります。

おそれいりますが、まず、議案書資料6ページの下側をお願いいたします。最初に生産緑地についてご説明します。

生産緑地とは、生産緑地法において「市街化区域内の農地のうち、良好な都市環境の形成に資するために保全する農地等」とされています。また、都市計画法には地域地区の一つとして、生産緑地地区が規定されています。この地域地区の決定権者は富田林市であるため、本審議会の議を経て、都市計画決定を行うこととなります。

同じ資料の7ページ上側をお願いします。続きまして、生産緑地地区の指定要件について説明します。生産緑地地区の指定要件は、市街化区域内にある農地等で、面積が一団で300平方メートル以上必要等の要件があります。

生産緑地地区に指定されますと、原則30年間、農地等以外の土地利用が不可能となります。一方で、固定資産税の軽減措置があります。この生産緑地地区の指定につきましては、生産緑地法上、農地所有者等の同意を得ることとされており、あくまで土地所有者本人の意向が前提となります。そして、農地等以外の土地利用を行える場合は、次にご説明します買取り申出後の行為制限解除や公共施設等の設置の通知の場合となります。

なお、近年、国の方でも、都市農地は保全する方針であり、市が裁量的に宅地化を促進するような制度ではありません。

同じページの下側をお願いします。生産緑地法第10条による買取り申出についてご説明します。買取り申出とは、市や近隣の農業従事者等に対して生産緑地の買取りを求めるもので、指定から30年が経過した場合や、農業に従事されている方が死亡や故障で農業に従事できない状態になった場合に、生産緑地法第10条の買取り申出の手続が可能となります。ここで言う故障とは、農業従事が不可能な身体障がいや病気等のことをいいます。

買取り申出がなされた土地について、市は申出の日から1ヶ月以内に、買い取るか、買い取らないかの回答を行います。

市が買い取らなかった場合、申出地について、市から農協や農業委員会に対し、近隣で農業に従事されている方に買い取るかどうかの斡旋を依頼します。斡旋が成立した場合、生産緑地として農地を売買することが可能となります。斡旋が不成立の場合は、生産緑地としての土地利用の制限がなくなることとなります。これを、行為制限解除といいます。

行為制限解除となると、農地以外の土地利用が可能となります。行為制限解除となるまでの期間は、買取り申出提出の日から3ヶ月後となります。

同じ資料8ページの上側をお願いします。次に、生産緑地法第8条第4項による公共施設等の設置についてご説明します。公園、緑地、学校、病院、こども園、道路等の公共施設等を設置する場合は、市長にその旨を通知しなければならない、とされています。市長へ通知をすることで設置等に係る行為が可能となります。

次に、同じページ下側をお願いします。本日の審議会では、令和4年5月1日から令和5年4月30日までの1年間に、生産緑地地区の追加の申出があったもの、公共施設設置の通知があったもの及び買取り申出があったものが対象となります。

それでは、具体的に変更となる生産緑地地区について、ご説明します。生産緑地地区の変更としまして、廃止、追加、分断の地区がございます。

まず、廃止からご説明させていただきます。ここでは、廃止又は一部廃止となる25地区について、赤色が、地区全体が廃止となるものを示し、青色が、地区の一部が廃止となる地区を示しています。このうち、19番の一部は公共施設としての道路設置による廃止で、その他は30年が経過したことによる廃止となります。

次に同じ資料の9ページの上側をお願いします。次に、地区の区域が追加となる生産緑地地区についてです。区域が追加となる地区は喜志町二丁目7です。左側に赤丸、右側の赤色で示す区域が追加となります。

次に、同じページの下側をお願いします。追加となる場所はこのようになっており、イチ

ゴやトマト等を栽培しています。

次に、同じ資料の10ページをお願いします。こちらから11ページの上側にかけては、分断により地区追加となる生産緑地地区です。こちらは計3地区あり、既存の生産緑地地区の一部が廃止となったため、分断された地区に一連の新たな番号を付したことによる生産緑地地区の追加となっています。

以上、今回変更となる生産緑地地区はすべてあわせて、全部で29地区となります。

大変おそれいます。次に資料が代わります。議案書の6ページをお願いします。今回の生産緑地地区の変更理由についてご説明します。

喜志町一丁目3地区ほか28地区について、生産緑地法第3条の規定に基づく都市計画決定権者の判断による区域変更並びに生産緑地法第8条の規定に基づく公共施設の設置並びに生産緑地法第10条の規定に基づく買取り申出後の行為制限解除による区域変更並びに廃止を行うもの、となります。

少し分かりにくい表現となり申し訳ございません。書き方が統一されておりまして、喜志町一丁目3地区の3は、3つの地区があるのではなく、地区の中の一連番号となり、この1地区とほか28地区ですので、合計29地区となります。

次に議案書の7ページ及び8ページをお願いします。こちらは、先ほどご説明しました生産緑地地区の変更をまとめた新旧対照表となっています。

次に議案書の9ページから16ページをお願いします。こちらは、今回の生産緑地地区の変更を反映した市内の生産緑地地区の一覧になります。

大変おそれいます。また資料が戻りまして、議案書資料11ページ下側をお願いします。最後に、これらの生産緑地地区の変更についての都市計画法上の手続の流れについて、ご説明します。

都市計画図書の案を作成し、本年9月26日から10月9日までの間、都市計画の案の縦覧を行いました。縦覧期間中の意見書の提出はありませんでした。そして、今回、本審議会にて議決後、都市計画決定を行います。

以上で「議第2号 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」の説明を終わります。ありがとうございました。

《議長：増田会長》

はい。どうもありがとうございました。ただいま、「議第2号 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」、ご説明をいただきました。

何かご質問あるいはご意見ございますでしょうか。

1点だけ、少し説明が不足してるのではないかと思うんですけども、7ページの下、買取り申出が可能になるというのが、主たる従事者の死亡や故障と、これ今までずっとやってきたことですね。

もう一つ指定から30年が経過、これ30年が経過した中でも、特定生産緑地に移行しなかった生産緑地が買取り申出できるということだと思います。だからこれ、この書き方だとすべて、特定に移行したもので、要するに、買取り申出が可能のように見えますので、去年も審議しましたように、30年経過して特定に移行しなかったのは、富田林市でいうと10数パーセントあったと思うんですけども、それが相当します。括弧書きとして、特定に移行しなかったもの、というような追記をいただいたほうが正確かと思います。

よろしいでしょうか。事務局そういう理解でよろしいですね。

《事務局：福元》

はい、そのとおりでございます。

《議長：増田会長》

はい。よろしくお願ひしたいと思ひます。

いかがでございましょう。よろしいでしょうか、お諮りさせていただきます。

それでは「議第2号 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」、質疑応答も終わったと思ひますので、お諮りをしたいと思ひます。原案のとおり可決することにご異議ございませんでしょうか。

《委員各位》

異議なし。

《議長：増田会長》

はい、ありがとうございます。異議なしの答えでございます。したがひまして「議第2号 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」、原案のとおり可決することといたします。どうもありがとうございます。

それともう1題、議題が残っております。

続きまして、「報告1 富田林市市街化調整区域における地区計画ガイドラインの一部改正について」、事務局からご説明をお願ひしたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

《事務局：荒木》

都市計画課の荒木と申します。よろしくお願ひします。

それでは、「報告1 富田林市市街化調整区域における地区計画ガイドラインの一部改正について」、ご説明させていただきます。

報告案件資料と書かれた資料の1ページの上側をお願ひします。ガイドラインの改正内容の説明に入ります前に、用語の定義、都市計画提案制度の概要、現行の地区計画ガイドラインの内容について、ご説明します。先ほどの伏山地区の地区計画の説明と重複する部分があり、すでにご存じの方もおられると思われませんが、ご了承お願ひします。

まず、用語の定義についてですが、都市計画区域には、市街化区域と市街化調整区域があります。都市計画法第7条第2項において、市街化区域は、「すでに市街地を形成している区域及び概ね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」と規定されています。これに対しまして、市街化調整区域は、同条第3項において、「市街化を抑制すべき区域」と規定されています。

次に、市街化調整区域における開発許可基準についてですが、市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の性格から、都市計画法第34条の各号において、許可できる開発行為が限定されています。

同条第10号の規定より、地区整備計画が定められている地区計画の区域内において、当該地区計画に定められた内容に適合する開発行為であれば、開発許可を受けることができます。

同じページの下側をお願ひします。次に、地区計画とは、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルでの都市計画」のことを言ひます。都市計画法第12条の5第2項の規定より、地区計画は、生活道路の配置や、建築物の建て方のルール等を具体的に定める「地区整備計画」と、地区の目標、将来像を示す「地区計画の方針」で構成されます。下の絵のように、建物の用途や高さ等の制限や街並

み等、その地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めていくものです。

なお、この地区計画の都市計画決定につきましては、都市計画法第15条第1項の規定より、市で行うこととなっています。

同じ資料の2ページの上側をお願いします。次に、都市計画提案制度の概要について、ご説明します。資料にありますフロー図は、実施主体ごとに色分けして表示しています。右下の枠内にありますとおり、水色が土地所有者等の都市計画提案者、赤色が市、色なしが開発行為者としています。また、フロー図内に法第何条と記載しているものは、全て都市計画法を指します。

それでは、フロー図に戻りまして、まず、都市計画提案者は、提案内容が、総合ビジョン等の関連計画や地区計画ガイドラインに適合している等の要件を満たしていれば、市に事前相談したうえで、都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案ができます。これを受けまして、市は、提案内容について、地域への寄与、周辺環境への配慮、地区計画ガイドラインとの整合がとれているか等、計画提案に基づく都市計画の決定または変更の必要性を総合的に判断します。判断の結果、必要がある場合は、本審議会での報告を経て、同法第21条の3に基づき、都市計画案を作成します。案の作成後は、同法第17条に基づく案の公告・縦覧を行い、同法第19条第1項及び第20条に基づき、審議会の議を経て、都市計画の決定・告示を行います。

都市計画提案者からの事前相談書提出から都市計画決定までは、約1、2年を要します。都市計画決定告示後、開発許可申請という流れになります。

同じページの下側をお願いします。次に、市街化調整区域の地区計画ガイドラインの内容について、ご説明します。本市の地区計画のガイドラインですが、先ほどご説明しました都市計画の提案について、市街化調整区域における一定の基準を示したものになります。そして、市街化調整区域のうち、保全するエリアとして、緑地、農業、自然保全エリアを除いた土地利用調整エリアが地区計画の対象区域となります。

同じ資料の3ページ上側をお願いします。こちらの図は、本市都市計画マスタープランにおける土地利用調整エリアを示したものです。赤色で囲っている箇所が土地利用調整エリアです。

同じページの下側をお願いします。本市の地区計画ガイドラインにおける類型・基準につきましては、住宅型、幹線道路沿道型、大規模集客施設型の3つに分かれています。

(1) 住宅型は、戸建て住宅を基本とし、面積は5ヘクタール以上、または市街化区域の第一種低層住居専用地域に隣接している場合は、1ヘクタール以上としています。立地基準は、車線数2以上の幹線道路に面することとしています。

また、面積が10ヘクタール又は戸数が300戸以上の場合は、生活利便施設を設置することができます。

次に、(2) 幹線道路沿道型は、非住宅系用途を基本とし、面積は1ヘクタール以上、立地基準は車線数2以上の幹線道路に面し、原則、区域の過半が面している道路より100メートル以内であることとしています。

最後に、(3) 大規模集客施設型も、(2) 同様、非住宅系用途を基本とし、面積は5ヘクタール以上、立地基準は車線数4以上の幹線道路、かつ、車線数2以上の幹線道路に面することとしています。

同じ資料の4ページの上側をお願いします。こちらの図は、地区計画の実績になります。現時点で都市計画決定したものが9件、現在提案中の案件1件を合わせた全10件の区域を示したものです。10件のうち、2番目と10番目の住宅開発以外はすべて(2) 幹線道路沿道型のものです。

同じページの下側をお願いします。本題であります、今回の地区計画ガイドラインの改正内容について、ご説明します。なお、本ガイドラインは現在まで3回改正をしています。

今般、都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画制度が創設されたことに伴い、本市は、令和5年3月末に「富田林市立地適正化計画」を策定しました。

立地適正化計画とは、進行する人口減少社会における持続可能な都市づくりを進めるため、居住誘導区域や都市機能誘導区域等を定め、居住や医療、福祉、商業等、都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトな市街地の形成と、地域公共交通網の充実、防災まちづくりの連携により、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」や「防災コンパクトシティ」を進めることを目的とした計画のことであります。

同じ資料の5ページ上側をお願いします。本市の立地適正化計画では、市街化区域において、想定最大規模降雨条件、概ね年超過確率1/1000年の浸水想定区域の中で、浸水想定が3メートル以上の区域、その他土砂災害警戒区域等、災害リスクの考えられる区域は、居住誘導区域から除外しています。右の図ですと、水色の斜線で表示している箇所が居住誘導区域となります。

なお、浸水想定が3メートル以上の区域というのは、2階以上に浸水が生じ、自宅避難が困難とされる区域です。

同じページの下側をお願いします。次に、現行の地区計画ガイドラインにおける(1)住宅型の問題点について、ご説明します。先ほど、現行のガイドラインにおいて、(1)住宅型の基準は、戸建て住宅を基本とし、面積は5ヘクタール以上、または市街化区域の第一種低層住居専用地域に隣接している場合は、1ヘクタール以上であることとご説明しました。

しかしながら、(1)住宅型の基準を満たしていれば、鉄道駅から遠い場所でも対象となるため、人口減少が進む中、そのような場所で住宅開発が増えると、今後公共サービスや公共施設維持の維持が、将来的に困難になると考えられ、コンパクトなまちづくりを目的とする立地適正化計画との整合が難しくなります。

また、駅周辺の市街化調整区域について、住宅型の場合は、第一種低層住居専用地域に隣接していなければ、面積が5ヘクタール以上でないと土地利用が図れないため、鉄道駅に近接しているにもかかわらず、ポテンシャルが活かされません。

以上の問題点から、(1)住宅型の基準について、見直しを行うものです。

同じ資料の6ページ上側をお願いします。次に、ガイドラインの改正案の内容について、ご説明します。

まず1点目ですが、背景・目的として、立地適正化計画策定についての内容を追加します。

2点目は、先ほど本市の立地適正化計画についてご説明しましたとおり、居住誘導区域から災害リスクのある区域を除外していますので、それにあわせて、地区計画の対象区域に含めない区域に、災害リスクのある区域を追加します。

3点目は、(1)住宅型の基準についての見直しです。面積要件を1ヘクタール以上に改正し、立地基準は、本市都市計画マスタープランにおける都市拠点及び地域拠点である鉄道駅から概ね500メートル以内という基準を追加します。

その他として、規模にかかわらず、協議により、生活利便施設の設置が可能と改正します。

同じページの下側をお願いします。左側の地図に赤線で囲っています区域が、現行の住宅型での立地可能区域となります。本市都市計画マスタープランで土地利用調整エリアに区分されている区域です。

右側の地図に赤線で囲っています区域が、改正案の住宅型での立地可能区域となります。実際に対象となるのは、市街化調整区域に近接しています近鉄喜志駅、川西駅、滝谷不動駅、南海滝谷駅から概ね500メートル以内です。その他の駅から概ね500メートルの範囲は、

すべて市街化区域に含まれますため、対象とはなりません。

以上で、「報告1 富田林市市街化調整区域における地区計画ガイドラインの一部改正について」のご説明とさせていただきます。ありがとうございました。

《議長：増田会長》

はい、ありがとうございます。

ただいま、報告案件の地区計画ガイドラインの改正案について、ご説明をいただきました。何かご意見あるいはご質問等ございますでしょうか。いかがでしょうか。

多分これは去年度ですかね、立地適正化計画を議論してきた内容を受けて、それに連動して従来のガイドラインを変更するというのが主な主旨でございます。

いかがでしょうか。よろしいでしょうか。住宅市街地がむやみやたらに拡散しないということが、大きな目的かと思えます。

それではご意見、ご質問等は出尽くしたということでございます。

本日予定しておりました案件が、この報告案件をもちまして、終了となります。この際、何か事務局ございますでしょうか。

《事務局：福元》

次回の都市計画審議会なんですけども、またこの庁議室で2月に予定をしております。次の次年度なんですけども、いよいよちょっと市庁舎の建て替え事業で、本庁舎内で会議室の確保が困難になってきております。どうしてもですね、場所の確保が難しいものですから、すばるホールの方で、次年度におきましては、開催を考えております。

ちょっと開催場所の方が変わりますので、またご案内の方はさせていただきたいと思えます。よろしくお願ひします。

《議長：増田会長》

特に議員の皆さん方は、ちょっと離れたところまで出向かないけないということですね。来年の2月はここですね。

《事務局：福元》

はい。そのとおりです。

《議長：増田会長》

はい。他いかがでしょうか。

委員の皆さんこの際何かありますでしょうか。よろしいでしょうか。

はい、それではどうも円滑な進行にご協力いただきまして、感謝申し上げます。これもちまして、令和5年度第2回富田林市都市計画審議会を終了したいと思います。ご協力ありがとうございました。

《事務局：田中》

それでは終了したいと思います。皆様ありがとうございました。