

令和5年度第3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6年2月6日(火)午後2時00分～2時40分
 - 2 開催場所 富田林市役所3階 庁議室
 - 3 出席者 **【委員】**山元委員、竹村委員、浅岡委員、鈴木委員、増田委員、佐久間委員、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17人出席】
(置田委員、須田委員、岡田委員は欠席)

【事務局】産業まちづくり部：森木部長、片岡理事、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0人)
 - 5 次第
議第1号 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 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(諮問)
令和6年1月22日 諮問
意見なしとされました。
 - 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
-

《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3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と書かれた資料をご用意させていただいております。配布資料に漏れなどはございませんでしょうか。

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。

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。今年は大変な年明けとなりました。我々もやはりまちづくりを考えていく中で、災害は起こるものだという覚悟と、やはり一時避難というんですか、避難のあり方あるいはその後の救援のあり方、復旧のあり方というのは、やはり心しておかないとというのを、心を痛めながらですね、再認識させていただいたような状況でございました。

お亡くなりになった方々あるいは、今も被災状態にあると言ってもいいかもしれませんけれども、お見舞い申し上げたいと思います。また、ご冥福をお祈りしたいと思います。

さらに府や市からも既に支援に行かれてるということで、非常に大変な形での支援になろうかと思っておりますけれども、ありがとうございます、ご苦労様です、と言いたいと思います。

それでは、次第に従いまして、会議を進めさせていただきたいと思っております。本日の案件ですけれども、付議案件が1件のみでございますが、地区計画のガイドラインの一部改正という重要な案件ですので、よろしくお願ひしたいと思っております。

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、本日は順番によりまして浅岡委員にお願いしたいと思っております。

《浅岡委員》

はい。よろしくお願ひいたします。

《議長：増田会長》

よろしくお願ひいたします。

それでは「議第1号 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」、事務局より説明をお願いしたいと思います。よろしくお願ひいたします。

《事務局：奥西》

都市計画課の奥西と申します。よろしくお願ひします。それでは、「議第1号 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」、ご説明します。

資料につきましては、議案書の1ページから8ページ、議案書資料の1ページから2ペー

ジ、右上に附属資料1と書かれた「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新旧対照表」となります。

本件につきましては、前回11月の審議会において、ご報告させていただいていますが、改めて、簡単に概要についてのご説明をさせていただいた後、今回の改正内容についてご説明します。

議案書の3ページをお願いします。まず、背景としまして、平成18年に都市計画法が改正され、開発許可制度が見直しされました。これより、市街化調整区域における相当程度の開発行為に対する開発許可については、地区計画に定められた内容に適合する場合は許可できることとなり、本市の責任において、地域の特性に応じたまちづくりを行うことが可能となりました。本ガイドラインは、市街化調整区域の特性を踏まえつつ、地区計画の適正な運用を図ることを目的に作成したものです。

次に、市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方としまして、本市都市計画マスタープランの土地利用方針において、市街化調整区域を保全するエリアと土地利用を図れるエリアに区分しています。このうち、「土地利用調整エリア」は、市街化調整区域の基本理念を踏まえつつ、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土地利用を目指すこととしています。以上のことから、本市では、「土地利用調整エリア」を地区計画の対象区域とし、住宅型、幹線道路沿道型、大規模集客施設型の3つの類型に分けています。

おそれいりますが、資料が代わりまして、議案書資料をお願いします。1ページ下側をお願いします。こちらの図は、地区計画の実績になります。都市計画決定しました全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、幹線道路沿道型のものです。

同じ資料の2ページ上側をお願いします。現行の住宅型における問題点ですが、現行の住宅型の立地基準は、車線数2以上の幹線道路に面することとしています。しかしながら、そ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公益施設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本市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、現行の住宅型の基準ですと、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、ガイドラインの見直しを行うものです。

次に、ガイドライン改正案についてですが、主な改正点としましては、住宅型の立地基準等の見直しです。面積を5ヘクタールから1ヘクタールに改め、立地基準に「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500m以内」と追記します。その他、本市立地適正化計画及び大阪府の地区計画ガイドラインに合わせて、文言を修正または追記します。具体的な改正箇所につきましては、後ほどご説明させていただきます。

次に、2ページ下側をお願いします。左側の地図で、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。右側の地図で、黒の点線で囲っています区域が、鉄道駅から概ね500メートルの区域となります。近鉄富田林駅及び富田林西口駅につきましては、駅から概ね500メートルの区域すべてが市街化区域となっているため、対象とはなりません。

改正後の住宅型の立地基準としましては、「鉄道駅から概ね500m以内」とし、「概ね」

とは70パーセント以上としています。提案区域全体のうち、70パーセント以上がこの500メートルの範囲内に含まれていることが必要となります。

次に、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。鉄道駅から概ね500メートルの区域のうち、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、かつ浸水想定区域など災害リスクのある区域を除いた区域となります。

おそれいりますが、前のモニターをご覧ください。具体的な区域の拡大図はこちらになります。今、表示していますのは、近鉄喜志駅周辺です。この赤色で塗りつぶしている区域内であれば、必ず地区計画ができるというわけではなく、接続する道路などの基準や面積などの基準がありますので、あくまでも参考での区域となります。次に、近鉄川西駅周辺です。次に、近鉄滝谷不動駅周辺です。最後に、南海滝谷駅周辺です。

大変おそれいります。また資料が代わりまして、右上に附属資料1と書かれた「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 新旧対照表」をお願いします。今回の大きな改正は、先ほど議案書資料にてご説明しましたが、次に、具体的な改正内容及び今回の改正に併せての追加事項や修正事項について、新旧対照表により、個別箇所をご説明します。

1ページをお願いします。まず、【1. 背景・目的】において、立地適正化計画の策定に併せて、立地適正化計画制度の創設及び本市立地適正化計画策定について追記します。

次に、【3. 適用区域】を【3. 対象区域における類型・目的】に改め、(1)住宅型の目的に、鉄道駅周辺であることを追記します。

次に、(2)幹線道路沿道型について、この類型は、主に商業施設や工場などが対象となりますことから、幹線道路沿道型の目的をより具体化し、幹線道路沿道のポテンシャルを活かし、地域経済の活性化等を目的としたものと改めます

次に、一番下の行から次の2ページにかけてですが、これらの3類型以外に、市街化調整区域において、将来的に地区計画制度を用いて、土地利用をするというような計画が生じた場合、上位計画である総合計画とこれに基づく都市計画マスタープランに、内容等が具体的に定められているものについては、対象区域とするものです。市街化調整区域については、原則、開発行為はできませんが、都市計画法上、一定の施設の開発は、この地区計画によらなくても開発が可能となります。たとえば、こども園や老人福祉施設などの開発は、都市計画法上、地区計画によらずに開発が可能となります。しかしながら、このような施設以外で、地区計画でしかできないような施設について、市の上位計画に基づき、計画が必要となった場合に、開発が可能となるようにするものです。これにつきまして、現在市で予定している計画はございませんが、大阪府や他市の地区計画ガイドラインにも記載があり、これらを参考に今回追記しました。

同じ資料の2ページをお願いします。【4. 市街化調整区域における地区計画の基本事項】において、(1)につきましては、計画名を現行の計画名に改めます。(3)につきましては、本市立地適正化計画の居住誘導区域の設定根拠にあわせまして、⑩、⑪に、急傾斜地崩壊危険区域、災害リスクのある区域を追記します。併せて既存の番号を繰り下げます。(4)につきましては、一部文言を修正します。(5)につきましては、大阪府の地区計画ガイドラインに準拠し、工区設定の制限について追記します。

まず、工区設定についてご説明させていただきます。若干専門的な話となりますが、制度としまして、事業者がこの地区計画により、建築物を建築する際には、地区計画決定後、都市計画法に基づく開発許可が必要となります。相当規模の開発行為を行う際は、開発区域を一括して行う場合と、区域を分割して行う場合があります。この分割された区域を工区と言います。また、工区を分割した場合は、工区ごとに開発行為を完了することとなります。

おそれいりますが、前のモニターをご覧ください。たとえばこちらの図のように、地区計画の区域が2ヘクタールで、1工区から2工区まで工区を設定して開発事業者が開発許可申請をしたと仮定します。1工区には道路や公園などの地区施設の整備がなく、2工区において地区施設の整備がなされるという工区設定であった場合、地区施設である道路や公園が整備されないまま、先行して1工区の開発がなされてしまいます。地区計画は一体的に区域の整備を行うものですので、このようなことをできるだけ防止するため、地区計画の段階において、道路など地区施設等の整備が事前に担保されていない場合は、分割しての工区設定は認めないということを追記するものです。

大変おそれいりますが、附属資料1に戻ります。3ページをお願いします。次に、(6)～(10)につきましては、(5)を追加したことに伴い、既存の号を繰り下げ、文言を統一します。【6. 類型・基準】の(1)住宅型において、目的及び立地基準に、鉄道駅徒歩圏内であることを加え、面積を1.0ヘクタール以上に改めます。

同じ資料の4ページをお願いします。(1)住宅型の留意事項において、協議により生活利便施設が設置できるものと改めます。次に、(2)幹線道路沿道型において、目的については、先ほど【3. 対象区域における類型・目的】でご説明しましたとおり、内容を明確化するため、目的において、地域経済の活性化等に寄与するものとし、建築物の用途制限についても、より分かりやすく明確に非住宅系用途に限定するものと明記します。

同じ資料の6ページをお願いします。【6. 類型・基準】の(4)類型イメージ図を新旧対照表のとおり改めます。最後に、ご説明しました内容の他、一部軽微な文言の修正をします。以上が改正内容となります。

何度も資料がかわり、お手数をおかけしますが、議案書に戻りまして、2ページをお願いします。2ページから8ページにかけて、先ほど新旧対照表でご説明しましたガイドライン改正案の変更箇所のみを抜粋したものです。朱書き下線部が修正箇所となります。

最後に、今後の手続につきましては、本審議会において、意見なしとのご意見をいただきました後、令和6年4月からの施行を予定しています。以上で、「議第1号 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》

どうもありがとうございました。ただいま議第1号について、詳しくご説明いただきました。一度11月にも報告いただいておりますけれども、何かご意見もしくはご質問ございませんでしょうか。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

案件としては、過去10箇所のうち、2箇所が住宅で、残りの8箇所が主には商業施設という形で運用してきましたけれども、特に住宅型についてですね、鉄道駅周辺に限定するという形でコンパクトシティ化に整合するように、という所でございます。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。何かご質問ございませんでしょうか。

はい。それでは11月にも十分ご理解をいただいていたということの再確認でございましたので、意見がないということでございます。従いまして、お諮りをしたいと思います。「議第1号 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」、原案通り承認することにご異議ございませんでしょうか。

《各委員》

異議なし。

《議長：増田会長》

はい。ありがとうございます。異議なしのご回答をいただきました。従いまして、議第1号について、原案通り承認されました。どうもありがとうございました。

お集まりいただきましたけれども、今日予定しておりました案件はこれで終了となります。特に4月1日から施行したいということで、今日わざわざお集まりいただいたというような状況かと思えます。

それでは皆様、他にはよろしいでしょうか。特にございませんでしたら、これを持ちまして令和5年度第3回富田林市都市計画審議会をこれにて終了したいと思います。ご協力ありがとうございました。事務局にお返ししたいと思います。

《事務局：福元》

ありがとうございました。次回からの都市計画審議会の開催場所なんですけれども、いよいよ庁舎の方も場所が無くなってきて、次回からすばるホールで開催を予定しております。またご案内の方を送付させていただきたいと思えますので、その際はよろしくお願ひしたいと思います。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。ありがとうございました。