

平成28年度 第3回富田林市都市計画審議会 議事録

平成29年2月23日開催

市役所2階 全員協議会室

○内容

- ・報告1 市街化調整区域における地区計画の提案について（西板持町四丁目地区）
- ・報告2 市街化調整区域における地区計画の提案について（彼方地区）

○富田林市都市計画審議会委員

・出席委員

置田 修、山元 直美、土井 廣和、石原 三和、増田 昇、佐久間 康富、川谷 洋史、
岡田 英樹、草尾 勝司、高山 裕次、京谷 精久、山本 剛史、奥田 良久、伊東 寛光、
吉年 千寿子、西尾 進

・欠席委員

吉村 善美、鈴木 憲、高津 宏至、久保 幸太郎

○事務局

北野 俊夫、坂本 信行、尾崎 竜也、阪谷 俊哉、井上 欣之、加茂 武

《事務局：尾崎》

皆さん、おはようございます。

定刻少し前ではありますが、本日出席予定の委員の皆様ご着席いただいておりますので、只今より平成28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。

委員の皆様方には、大変お忙しいところをお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

わたくしは、まちづくり推進課の尾崎でございます。最後までよろしくお願いいたします。

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。会議次第、委員名簿、配席図、資料を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。

本日は、委員総数20名中、16名にご出席をいただいております。審議会条例第5条第2項による定足数を満たしておりますことをご報告させていただきます。

なお、吉村委員、鈴木委員、高津委員、久保委員におかれましては、本日はご欠席との連絡をいただいておりますので、ご報告申し上げます。

また、まちづくり推進課長の仲野につきましては、本日、所用のため欠席させていただいております。ご承知のとおり、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、あらかじめご了承願います。

では、議事に入ります前に、事務局よりお知らせがございます。ご発言の際には、マイクのボタンを押していただい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〉

皆さん、おはようございます。今年度3回目になります。平成28年度の第3回富田林市都市計画審議会を始めさせていただきたいと思います。今さっきも話が出ておりましたけれども、非常に気温差が激しいもんですから、皆さん体調壊されないようにご自愛いただければと思います。それでは、座って進めさせていただきます。

まず、議事に入ります前に、議事録署名人でございますけれども、本日の審議会につきましては、土井委員にお願いしたいと思います。よろしくをお願いいたします。

それでは、お手元の会議次第により、進行させていただきます。本日は報告案件が2件でございます。報告1の方が、「市街化調整区域における地区計画の提案（西板持町四丁目地区）」、それと報告2が、「市街化調整区域における地区計画の提案（彼方地区）」、この2件でございます。報告案件1から進めて参りたいと思いますので、事務局の方より説明をよろしくをお願いしたいと思います。

〈事務局：井上〉

まちづくり推進課の井上と申します。よろしく申し上げます。

それでは、報告1「市街化調整区域における地区計画の提案（西板持町四丁目地区）について」、ご説明させていただきます。お手元の資料では1ページになります。前面のスクリーンにも同じものを表示しておりますので、そちらもご覧ください。万が一、スクリーンに見づらい箇所などございましたら、右上に、お手元の資料のページ数を表示しております。適宜、ご参照ください。

それでは、ご説明させていただきます。本地区計画は、平成29年2月6日に、株式会社トライアルカンパニーより、富田林市に対し都市計画提案されたものです。計画場所は、西板持町四丁目地内、計画区域面積は約2.2ヘクタール、建物用途については物品販売店舗となっております。株式会社トライアルカンパニーについては、24時間営業を基本とし、衣食住を取り揃えた総合ディスカウントストアとして、現在、全国188店舗、うち大阪府内に5店舗を展開しております。

地図上に赤色で示した箇所が今回の計画地でございます。計画地より北西約1キロメートルに、近鉄川西駅が位置しており、旧国道170号、川西南交差点に繋がる国道309号、及び、市道彼方1号線、市道狭山・寛弘寺線沿道に位置しております。本計画は、本市の「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」に定める、非住居系の幹線道路沿道型での提案となっております。

ご覧いただいている現況写真でご確認いただけるように、現在の土地利用は農地が中心となっております。計画区域内の地権者全員の同意のもと、今回の計画が提出されております。また、事業者は地権者から土地は買い取らず、定期借地契約の契約期間30年を予定されています。

次に、土地利用計画図についてご説明させていただきます。赤色で示しているのが、計画区域であり、区域内に物品販売店舗の建築を予定しております。予定建築物に関しましては、建築面積が約5,800平方メートル、延べ面積が約5,700平方メートル、広告塔を含めた建築物の最高高さが約12メートルで、1階建ての計画となっております。

一般車両の出入り口については、区域の南側、国道309号に1ヶ所、北側、市道狭山・寛弘寺線に1ヶ所となります。搬入車両の出入り口については、西側市道彼方1号線に1ヶ所とし、搬入時のみの開放となるため、一般車両の出入りはできないこととなっております。

次に、計画に伴い、西側市道彼方1号線の拡幅を行います。拡幅部分は、茶色で着色させていただいた部分で、現況の幅員、約4.4メートルから、車道約7メートル、歩道約2メートルの、合計幅員、約9メートルへの拡幅予定となっております。

また、計画地南東側に関しましても、歩道の整備を行う計画となっております。整備箇所は、黄色で着色させていただいた部分で、計画地南東側に位置する里道に沿う形で、幅員約2メートルの歩行者専用通路として整備を行う計画となっております。こちらの里道は、現在、彼方小学校に通う児童の通学路として利用されておりますが、現状、歩車分離としての整備はなされておられません。そのため、通学する児童の安全性を確保するため、事業者より、整備を行う旨、提案があったものです。

次に、緑化についてですが、周辺の自然環境との調和を図るため、地区計画ガイドラインに定めるとおり、計画区域の20%を緑化という形で、みどりの整備を行います。

また、今回は、開発区域面積が1ヘクタールを超えるため、雨水の流出抑制を図るべく大和川下流域・調整池技術基準に基づき、区域内に調整池を設置する計画となっております。

こちらの調整池については、地下約2.5mに埋設し、地上は駐車場として整備する計画となっております。

次に、提案の理由についてご説明させていただきます。当地区は、平成26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「第4次富田林市総合計画」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、広域幹線道路沿道に位置する利便性の高い地区であり、この立地特性を活かした商業地の形成を誘導するとともに、周辺地域の環境に配慮した良好な都市環境の形成を図るため、地区計画を決定するもの、として計画を提案されております。

最後に、今後の流れについて説明いたします。現在までに、提案者は、区域内の地権者全員の同意を得て、近隣町会・水利組合との調整を行い、また市としましても、土地利用検討会議にて、市の総合計画、都市計画マスタープラン等の市の基本方針をふまえ、総合的に評価を行いました。その後、市に対しまして、平成29年2月6日付けで地区計画の提案を提出されております。本日の審議会では、地区計画提案の内容について報告させていただいた次第です。

今後の手続きの流れとしましては、原案を作成し、大阪府への意見照会を行い、都市計画法第16条に基づく原案の公告・縦覧を行い、利害関係者の意見書の提出を受けます。その上で、案を作成し、それまで協議を重ねてきた内容で、大阪府知事との協議、そして、都市計画法第17条に基づく案の公告・縦覧を行い、利害関係者及び市民の意見書の提出を受けます。その後、本審議会に付議し、議決をいただければ、都市計画決定となります。なお、只今ご説明させていただいた手続きを進めながら、本審議会に付議させていただく前に、随時、経過を報告させていただきます。その際は、ご審議のほどよろしく願いいたします。

以上で、報告1「市街化調整区域における地区計画の提案（西板持町四丁目地区）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。只今ご報告がありました報告案件1、「市街化調整区域における地区計画の提案（西板持町四丁目地区）について」、提案が出てきたという状況ですけれども、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。はい、西尾委員どうぞ。

〈西尾委員〉

失礼します。今ご発表いただきました中で、1ページの今回の提案内容の概要について、提案者がトライアルカンパニー、物品販売店舗ということですが、発表できる範囲で、どのような物品販売店舗か教えていただきたいということ。あと一点がですね、4ページにあります、近隣町会・水利組合との調整となっておりますが、この町会と水利組合、相手方の名称などについて、発表できる範囲で、よろしく願いいたします。以上です。

〈議長：増田会長〉

はい、ありがとうございます。いかがでしょうか。物販店ですが、中身もう少し詳しく分かるかどうか一点と、調整をしている近隣町会、あるいは、水利組合の名称がもしも分かれば、発表できればということです。

〈事務局：井上〉

はい。まずはトライアルの概要になるんですが、一応ご説明させていただきました、衣食住全て取り揃えてる、イメージとしてはスーパーセンターオークワさんのような形で、生活のために販売する店舗として計画されております。

あと近隣町会の方になるんですが、今回、西板持町四丁目地区ということになりまして、まずは西板持町四丁目町会の方と協議をしていただき、また、水利組合も西板持町の水利組合と協議いただいて、計画を進めていただいているとお聞きしています。

〈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。ありがとうございます。

〈議長：増田会長〉

はい、佐久間先生。よろしくお願ひしたいと思います。

〈佐久間委員〉

規模が大きいので心配をしとるんですが、色々ガイドラインとかを確認して、一応基準に乗っかっているという理解でいいのかなとは思っております。

ガイドラインで、土地利用調整エリアの手元の地図が、割りと縮尺が小さかったので、航空写真だけ

見ると農地の真ん中にこう、どかっと開発が来るような心配があるんですけども。土地利用調整エリアとの位置関係、線がどこまでなのかみたいなことを、ちょっとお伺いできればというのが一点と、あと、ちょっと今質問が出ましたけど、近隣の方の、もしご意見とかを何か把握されているようであれば、教えていただければなというふうに思いました。

《議長：増田会長》

はい、ありがとうございます。確か309号沿いの石川を越えた南東側に関しては、土地利用調整エリアを設定した経緯があって、農用地は外れていると思うんですけども。その辺の説明をいただければ。

《事務局：井上》

すみません、先に地元説明会、協議ですね。近隣との調整の方をちょっと先に説明させていただきたいんですけども、これまでに地権者や地元関係者、水利組合であるとか町会長、町会役員等へ、計画についての地元協議や、説明会というのは開催させていただいております。また今後は、周辺住民等への説明会を、一応3月中頃に開催する予定となっております。対象となる範囲や、説明会の開催方法等については、事業者と地元町会役員とでご調整をいただいて、手続きを進めていこうかなと考えております。一応、現時点で地権者の全員の同意を得てる状態にはなっております。

あと、先ほどちょっとご質問いただきました土地利用調整エリアというところなんですけども。

《事務局：尾崎》

すみません。この区域につきましては、元々農用地指定をされておったところなんですけども、309号に川西大橋という橋が架かっておりまして、この区域の西側に石川が通っているんですけど、元々その川を橋が架かっておりまして、昭和の62年にその橋が暫定的に供用開始された。そのときには2車線の供用開始であった。それでその後ですね、平成19年に橋を4車線化したと同時に、元々既に整備されておった、道路としては整備されておったんですけど、ポール等立てることによって規制して2車線しか作ってなかったんです。そして、橋に4車線化をすることによって、この部分についても4車線化したということがあります。で、その中で周辺地権者より、このようなポテンシャルのある土地なので、農用地を有効活用したいという意見もございまして、大阪府との協議もしながら、この農用地を外させていただいたという動きがあります。そしてその後、元々この部分が農用地でありましたので、土地利用調整エリア、いわゆるこの地区計画提案できるエリアではなかったのですが、平成26年8月にこのガイドラインを見直しさせていただいたときに、提案できるエリアというふうに入れさせていただいたということでございます。以上でございます。

《議長：増田会長》

よろしいでしょうか。はい、どうぞ。

《佐久間委員》

あの、今の地図でいくと、調整エリアの線というのはどこに入るのかということと、幹線道路沿いも一体的に土地利用ができるようなエリアになっているという理解でいいんでしょうか。

《議長：増田会長》

はい、いかがでしょうか。

《事務局：尾崎》

すみません、この茶色に網掛けしている部分、この部分が農用地を外したエリアになります。そして、今回の計画地から、石川側、西側に、幹線道路から50メートルというラインで外してはおるんですが、その分については、今回のうちがガイドラインに定めている要件1ヘクタール以上とか、そういう形での活用が難しいということで、土地利用調整エリアとしては、この面的に広がった部分、50メートルのラインの部分は土地利用調整エリアには入れておりません。東側のみ入れているということでございます。

《佐久間委員》

ちょうど境界のところまで今計画が上がってきているという理解でいいですか。

《事務局：尾崎》

そうです。

《佐久間委員》

ありがとうございます。

《議長：増田会長》

記憶がある方もいらっしゃると思いますが、農用地を解除してですね、土地利用調整エリアを掛けかえたというのは、ここでも審議をさせていただいたと。はい、ありがとうございます。他いかがでしょうか。はい、高山委員どうぞ。

《高山委員》

高山ですが、今回ですね、毎回質問しているんですけども、渋滞、例えばオープニングのときの渋滞、この辺の対策っていうのをどう考えているのかというのがですね。かつて、ふれあい祭りでしたっけ、あの農業祭と商工祭と一緒にやってるね。あのときかなりの台数が石川の河川敷に集まりまして、大渋滞をおこして、エコーロゼまで連なったというのを聞いたことがありますよね。まあそういう中で、警察の方からできるだけ、そういうものについては行わないようにっていう、通達があったのかどうか知りませんが、今現在、農業祭やったら農業祭と、こう単体でやってるわけです。そういう中で、交通渋滞に対する対策っていうか、この辺をどのように考えているかっていうのと、もう一つ、これオープニングの時期とかその辺は、ある程度は読めているんですかね。これ次の審議会通さないと分からないのかどうか、ちょっとその辺分かりませんが、で、もう一つ、駐車台数どのくらいか。この三点お願いいたします。

〈議長：増田会長〉

はい、ありがとうございます。いかがでしょうか、三つ質問が出ておりますけれども。

〈事務局：井上〉

はい、まずご質問いただきました、オープンの時期になるんですけども、一応、現段階での予定としましては、平成31年12月を予定させていただいております。

駐車場台数についてなんですけども、現在計画しているのが、337台程度です。まあ店舗面積や駅からの距離、あと一時間辺りのピーク率等、大規模小売店舗立地法の指針算定式に示されている項目に基づいて、今回の店舗の必要駐車台数を算出した結果、一応必要台数としては245台必要になるとされているんですけども、その計画台数を充足した337台で駐車場台数の予定をされています。

また、オープン当初の混雑等の対策になるんですけども、一応トライアルの方は、店舗のオープンを水曜日で統一しているとお聞きしています。オープンセール中、水曜日から日曜日の5日間、水木金土日ですかね、この5日間については交通警備員の配置を予定されています。また、第2段セールが実施された場合についても、交通警備員を順次配置する予定と聞いています。また、円滑に買い物をしていただくために、混雑において入場規制であるとか、臨時駐車場の配置の検討についても、対策を予定されています。その他ですね、年末年始や盆休み、こういった繁忙時についても必要に応じて交通警備員の配置を計画されており、また、現段階では通常時には交通警備員の配置は行わないと聞いています。駐車場内の交通看板等で誘導する予定となっており、これについてはトライアルさんの24時間営業で年中無休というところもあるので、過去の経験からもオープンセール、年末年始休暇、盆休み以外で駐車場が満車になるということは無いという、他店舗の実績を基に計画されています。仮になんですけど、通常時に多くの混雑が見受けられた場合は、交通警備員の配置等について何らかの対策をしていただくことになるのかなと考えています。

〈議長：増田会長〉

いかがでしょう。よろしいでしょうか。はい、高山委員。

〈高山委員〉

ありがとうございます。実際にですね、このような店舗は富田林市の活性化の為に必要だと思うんですけども、オープニングに対してはかなりの台数が来るということは予測される訳ですけども、臨時駐車場など対策をするということですので、是非ともお願いします。

1点だけ、地域の説明の中で24時間オープンするということなんですけども、実際にその件につきまして、地域の方から何らかの意見とかあったと思うんですけど、そのへんはどうでしょうか。実際に今時代の流れといたしましても、コンビニ等々でも24時間を、例えば2時かそれぐらいにするという流れが出来ている訳ですけどね、その中でそのあたりの兼ね合いもふまえて、ご意見を伺いたいと思います。

〈議長：増田会長〉

はい、ありがとうございます。いかがでしょうか。24時間営業に対しての地元の反応について。

《事務局：井上》

はい、24時間営業というところで、夜間照明というのがまず出てくるのかと思うんですけど、この部分については、建物の看板に向けて基本的に当てることになると思うので、トライアルさんは建物の色を紺色に統一させていただいてまして、極力反射を抑えるような配慮をされています。

24時間の営業というところなんですけど、基本的には近隣からそういった反対の意見が今のところ無いとお聞きしています。農地であった所に建物が建ちますので、周辺地域の治安面の向上が期待出来るのではないかなと考えています。

《議長：増田会長》

はい。よろしいでしょうか。

《高山委員》

ありがとうございます。最後にですね、要望なんですけど、地域におきまして、たしかに利便性はよくなると思うのですが、防犯上の問題というのが色々起きてくると思います。そういう意味では、例えば防犯カメラの設置とか、そういったものを元々ですね、要望として入れていただいて、地域の安全をここからも発信しているという店舗を目指して、お願いしたいと思います。これは要望です。

《議長：増田会長》

はい。ありがとうございます。それでは、吉年議員どうぞ。

《吉年委員》

先に車の話が出ましたので、車の話からお願いしますが、2ヶ所309号と市道とに車の出入口を作るとのことですが、309号は左折で入るんですよね、その後、どういう流れを考えているのかをまずお聞かせいただけますか。

《議長：増田会長》

はい。いかがでしょうか。出入りに対してですね。

《事務局：井上》

はい。一般車両の出入口というのが、基本的に左折イン左折アウトを原則とされておりまして、南側では国道309号に1ヶ所左折イン左折アウトとし、また北側の市道狭山・寛弘寺線にも1ヶ所左折イン左折アウトとして、今のところは進めさせていただいております。

先ほど、説明させていただいたんですけども、搬入車両の出入口が西側にあるんですけども、ここはあくまでも搬入時のみの開閉となっておりますので、この部分については、一般車両の出入りはない形で計画されております。

《議長：増田会長》

はい。いかがでしょうか。

《吉年委員》

まあ、色んな大きな店舗がオープンする時には、警備員の方がついて、右折で入らないようにってことを、始めのうちはかなりやっていたいてるんですけども、時間帯によって、警備員がいない時には右折で入ったりとか、そういうことがかなり考えられるんですね。まあ、309号ではないかと思いますが、市道ではそういうことが十分に考えられる。

それから、ここが彼方小学校の通学路になっているということで、非常に子どもたちの交通面での安全性について、それも24時間オープンとなれば、非常に心配なんですけれども、その辺の配慮はどうされていますでしょうか。

《議長：増田会長》

はい。いかがでしょうか。

《事務局：井上》

はい。まず、彼方小学校の児童の通学路になるんですけども、区域の東側の里道ですね、前面のスクリーンでいうと、紫色に表示させていただいているんですけども、ここが今現在通学路として利用されていることになります。現況としては、車が1台程度通れる状況にはなっているんですけど、ここについて、2mの歩道を拡幅整備させていただいて、そのまま、すいません、ちょっと今回写真を用意させていただいていないんですけども、この309号の下にトンネルが抜けているんです。ここになるんですけども、この下をくぐり抜けて、彼方小学校へアクセスするという計画にされています。もちろん、ここにポストコーン設置するなど、歩車分離の対策を立てていただいて、この部分についての整備を進めていこうと考えています。

西側の部分については、幅員が今現在約4.4メートルほどあるんですけど、道を拡幅させていただいて、幅員が狭小になる部分があるんですけども、この部分についても、ゼブラゾーンの設置をすとかポストコーンの設置などを検討して、今後、開発者・警察・道路管理者とも調整させていただこうかなと思っております。

《事務局：尾崎》

すいません。追加です。事業者はこのような店舗につきましては、広告チラシというのを定期的に入れられると思いますので、そのような進入方法についてですね、例えば西から来られる方は、309号からご来場下さいとか、そのような形でお客さんに伝えられるかというのを、もう一度事業者の方にお伝えさせていただきたいと思います。

《議長：増田会長》

よろしいでしょうか。

《吉年委員》

まあ、十分その辺のところは、配慮してもらえるように調整してください。

あと、もう一点なんですけれども、以前この近くの農業者の方から、ご相談がありまして、ここにこ

のような大きな店舗ができれば、これまで農地で雨水なんかが、地面に自然にしみ込んでいたものが、コンクリートになれば、その水の行方が非常に心配だというご相談があったことがあるんですね。今、ここで調整池というのを作っておられて、それを地下に埋蔵して、地上が駐車場になるということですけども、その場合の水の流れといいますか、それが一体どういうふうになるのか、もう少し詳しく説明していただけますか。

《議長：増田会長》

はい。いかがでしょうか。雨水排水の処理の仕方について。

《事務局：井上》

はい。基本的にここが元々農地であるというところで、本来しみ込む量であったものが、宅地になることで排出されると、雨水の量が増えるということになりますので、この部分については、流出抑制施設として、調整池を設置するということになっています。

流出口を設けて、調整池から流れる水量の調整を行う計画なんですけども、この土地利用計画図の方で、調整池があるんですけど、敷地の北東の辺り、ここにマスを立てて、ここから東の里道のところに柏木樋門という大きい排水路がありまして、これはボックスの排水路なんですけども、これを經由して石川の方へ直接流す計画でされております。直接、流れていきますので、市街地である北東の部分への排水による影響というのはないと聞いております。

《議長：増田会長》

はい。いかがでしょうか。

《吉年委員》

まあ、その辺は十分調整されていると思うんですけども、この地元の方が一番それを心配されているということで、説明会の時には、そこを納得していただけるように十分説明していただけたらと思います。以上です。

《議長：増田会長》

ありがとうございます。他いかがでしょうか。はい。奥田委員どうぞ。

《奥田委員》

重なるかもしれませんが、交通安全の対策についてなんですけどもね、今現在、図面の北側のところに出入口がありますね。先ほど、左折での入場・左折での退場という話がありましたけれども、ダイエー跡地のところを見とったら、踏切りを越して右折で入っている車がたくさんおるんよ。それが、当たり前のようになっているんやね。あそこも右折入場はだめですよと警備員のおちゃんが看板を出しているけれども、そんなん効き目がないんやね。特に、そのところを僕、毎朝役所に行く時に通るんやけどもね、南から出てくる車が非常に多くて、ものすごい危ない、危険な区域、単車の飛び出しも非常に多いということでね、例えば、信号機の設置だとかね、そのような安全対策も必要では

ないかなというふうに思っています。それは意見として聞いてもらったらいいと思います。それから、計画地のど真ん中に農道か里道かなんかが走ってたわね、さっきの図面で。その辺の支障っというのではないんか、それはもう解決されるんかどうかという問題。

それから、あと地区計画なんやけれども、これもあとのお店もそうなんやけれどもね、いわゆる地域の活性化ということでいくと、例えば、ここで雇用がどれくらい、地元雇用がどれくらい発生しますよという提案もあるんかないんか。それをちょっと教えてほしいなと。

それから、食べ物というんか、当然農産物も販売、野菜なんかも販売すると思うんやけどね、これ周りにこんだけの田んぼがあって、売っている物は、大阪の市場から購入した物売ってますよ、奈良の物売ってますよ、和歌山の物売ってますよ、では話にならんというふうに思うんですよ。だから、その地域の活性化ということでいけば、地元の農産物をどれくらい販売しますよ、ということも提案されるべきだろうというふうに思っています。

それから、都市計画の関係で今我々報告を受けていますけれども、この建設に至るまでには、他の開発の行為の申請だとか、それから当然、これ農地やから農地転用で農業委員会もかかるかというふうに思うんやけどね、他の法令に関する手続きには、こういう手続きがありますよと都市計画審議会への手続き、都市計画の関係の手続きが4ページに書いてもらっているんやけど、他の法令の手続きはこういう手続きで進んでいきますよっていうのは、これできたら資料でね、またペーパーで示していただければなというふうに思います。以上です。

《議長：増田会長》

はい。ありがとうございます。すべてご意見でよろしいでしょうか。

里道はどう扱っているかみたいな質問に対しては、それ以外は大体ご意見というふうに承って、里道はどうなっているのでしょうか、真ん中を通っている。

《事務局：井上》

はい。元々あった里道なんですけども、こちらについては、里道を廃止する形になるんですけども、地元の水利組合であるとか、地権者さん、周辺の方からのお声もあって、現況の里道はなくなるんですけども、機能を損なうことなく、一応歩行者出入口というのを東側に設けさせていただいて、こちらから中を通して、西側の搬入車両の出入口となる部分、通常時は開閉しないので、ここに2メートルピッチのポストコーンを配置させていただいて、ここを歩行者の出入口として、機能を残すということで協議を進めていただいております。あと、雇用の創出なんですけども。

《議長：増田会長》

あとは、意見としてお伺いして、対応いただければと思います。奥田委員、それでよろしいですかね。

《奥田委員》

はい。

〈議長：増田会長〉

はい。わかりました。ありがとうございました。はい、土井委員どうぞ。

〈土井委員〉

先ほど、農業祭の話が出ましたので、仰るとおり前回合同でやっている時に、警察でのかなりのことがありまして。ただ、去年から単独でやっていますので、ただ一時かなり混むんですね、去年でも混みましたので。まあその関係で、今だいぶ2年先でございますけども、これも意見として結構ですので、役所の方も、たぶん一緒に農林課の方と合同でやっておりますので、ご存知だと思いますけども、11月23日と、農業祭は決めておりますので、その辺だけちょっとね、事前に言うといいただけたら、ちょっとでもね、混雑が防げるのかなと思います。意見として、一つ付け添えていただけたら、ありがたいと思います。よろしくお願いします。

〈議長：増田会長〉

はい。ありがとうございます。えっと、西尾委員もう一度、手を挙げていただいていたと思いますけど。

〈西尾委員〉

すいません。失礼します。先ほどから、各委員から混雑時の道路環境のことでご質問があったと思うんですけど、309号左折のみと、おそらく中央線に車止めがありますので、左折のみとなりますけども、この緑地が309号の歩道まで迫ってまして、その出入口がですね、何か狭いような感じがします。やはり、混雑しますと何台かは待機線、緑地をバックさせてでも、待機線が必要かと考えています。それと、この出入口に隅切りが全然ないということで、交通事故の起こる可能性が高いので、これも少し広くとれるようにならないのかなと考えています。以上です。

〈議長：増田会長〉

はい。ご意見ということで、あのこれからもある意味、警察協議等も隅切りの問題が出てくるでしょうから、引き続きお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。はい、ありがとうございました。

少し大規模な調地区が出てきたということでございますので、地域の各種の生活環境に関わる、負のインパクトですね、発生しないようにくれぐれも対応いただきたいというご意見でございますので、よろしくお願いしたいと思います。ありがとうございました。

続きまして、同じ市道にのっかてくる場所ですけれども、報告案件2「市街化調整区域における地区計画の提案（彼方地区）」について、事務局よりご報告お願いしたいと思います。

〈事務局：加茂〉

まちづくり推進課の加茂と申します。よろしくお願いします。

それでは、報告2「市街化調整区域における地区計画の提案（彼方地区）」について、ご説明させていただきます。お手元の資料では5ページになります。

本地区計画は、平成29年2月10日に、オリックス株式会社より、富田林市に対し都市計画提案さ

れたものです。計画場所は、大字彼方地内、計画区域面積は約2.7ヘクタール、建物用途は物品販売店舗、及び、飲食店となっております。オリックス株式会社については、国内外において多岐にわたり事業を展開する、総合リース企業であります。今回は、テナントとの賃貸借契約を結ぶ形で、上記の商業施設を展開する計画となっております。

地図上に赤色で示した箇所が今回の計画地でございます。計画地は、国道309号、及び、市道彼方1号線沿道に位置しております。また、こちらは、先ほど説明のあった、西板持町四丁目地区の計画地の、国道309号を挟んだ向かい側の区域となっております。また、本計画は、本市の「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」に定める、非住居系の幹線道路沿道型での提案となっております。

ご覧いただいている現況写真でご確認いただけるように、現在の土地利用は農地が中心となっており、計画区域内の地権者全員の同意のもと、今回の計画が提出されております。また、事業者は、地権者から土地を買い取らず、定期借地契約の契約期間35年を予定されております。

次に、土地利用計画図についてご説明させていただきます。赤色で示しているのが、計画区域となります。区域内には4棟の建築物を予定しており、物品販売店舗が2棟、飲食店が2棟の計画となっております。物品販売店舗については、面積がそれぞれ約3000平方メートルで、テナントについては未定であります。事業者としては、衣料品販売店舗、電化製品販売店舗での出店を行う方向で調整されております。飲食店については、それぞれ約200平方メートルの計画となり、こちらについても、テナントは確定しておりません。また、広告塔を含めた建築物の最高高さは15メートルで、全て1階建ての計画となっております。

次に、一般車両の出入口についてですが、計画地の北側国道309号に、入口専用として一ヶ所、同じく北側に、出口専用として一ヶ所、また、西側市道彼方1号線に、出入口として一ヶ所、設けております。また、搬入車両の出入口については、一般車両の出入口と併用する形で、計画地の北側に、入口専用として1ヶ所、西側に、出口専用として一ヶ所を設ける予定となっております。

また、計画に伴い、西側の市道彼方1号線の拡幅を行います。拡幅部分は、茶色で着色させていただいた部分で、現状の幅員、約4.6メートルから、車道約7メートル、歩道約2メートルの、幅員約9メートルの道路へと拡幅する予定となっております。

また、計画地東側につきましても、歩道の整備を行う計画となっております。整備箇所は、黄色で着色させていただいた部分で、計画地東側に位置する里道に沿う形で、幅員約2メートルの歩行者専用通路として整備を行う計画となっております。こちらの里道は、現在彼方小学校に通う児童の通学路として利用されておりますが、現状、歩車分離としての整備はなされておられません。そのため、通学する児童の安全性を確保するということから、事業者より、整備を行う旨の提案があったものです。また、こちらの歩道については西板持町四丁目地区の計画で整備される歩道と一体で利用できるよう、整備を行う計画となっております。

次に、緑化についてですが、本市の「地区計画ガイドライン」に定めるとおり、壁面緑化を含めた20%緑化という形で、みどりの整備を行い、周辺の自然環境との調和を図ります。

また、今回は、開発区域面積が1ヘクタールを超えるため、大和川下流域・調整池技術基準にもとづき、調整池を設置します。計画地東側の緑地と併用する形で、調整池の設置を行い、計画地からの雨水流出を抑制します。調整池により、水量を調節した上で、計画地外への放流を行う計画となっております。

次に、提案の理由についてご説明させていただきます。当地区は、平成26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「第4次富田林市総合計画」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ります。また、広域幹線道路沿道に位置する利便性の高い地区であり、この立地特性を活かした商業地の形成を誘導するとともに、周辺地域の環境に配慮した良好な都市環境の形成を図るため、地区計画を決定するものとして、計画を提案されております。

最後に、今後の流れについて説明させていただきます。現在までに、提案者は、区域内的の地権者全員の同意を得て、近隣町会・水利組合との調整を行い、市としましても、土地利用検討会議にて、市の総合計画、都市計画マスタープラン等の市の基本方針をふまえ、総合的に評価を行いました。その後、市に対しまして、平成29年2月10日付けで地区計画の提案を提出され、本日の審議会にて、地区計画提案の内容について、報告させていただいた次第です。今後の手続きとしましては、西板持町四丁目地区同様、ご覧頂いているような流れで、都市計画手続きを進めて参ります。

本日は、まず本市に対して都市計画提案があったことについて報告をさせていただいたわけですが、次回の本審議会においては、内容についてもう少し詳細に説明をさせていただく予定ですので、次回以降につきましても、よろしくお願いいたします。

以上で、報告2「市街化調整区域における地区計画の提案（彼方地区）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。只今ご報告がございました、彼方地区について、何かご意見ご質問等ございますでしょうか、いかがでしょうか。はい、山本委員よろしく申し上げます。

《山本委員》

すみません、先ほどの件と併せてお答えをいただきたいんですけども、ここは農地としては非常に有数ななすびとか、えびいも、きゅうりとか作ってはる地域なんですけども、今回のこの件と西板持、合わせてどのくらいの農産物が減るか、生産量が減るかということと、もう一方で、固定資産税、たぶん増えると思うんですけども、どれくらい、両方合わせて結構なんですけども、増えるか。で、あと先ほど奥田委員からありました、雇用どれくらい富田林市で生まれるか、ということ。まあ今日答えられなかったら次の機会でも結構ですので、ちょっとよろしく申し上げます。

《議長：増田会長》

はい、ありがとうございます。三点ご質問が出ておりますけれども、即答できればいいですし、もしもダメでしたら次回にでもということですけども、いかがでしょうか。

《事務局：加茂》

すみません、農産物については手元に資料がなく、お答えすることができないんですけども、次回の本審議会で詳細にお答えすることができればなというように考えております。

固定資産税なんですけども、計画の実行によりまして、固定資産税については税収増が見込まれてお

ります。建物については、構造等により、その金額が大きく変わるため、今現在、具体的な数値を算出することができていないんですけども、土地については、500から600万円ほどの固定資産税の税収増が見込まれております。

次にご質問いただいていた予定雇用者数なんですけども、具体的なテナントが今現在確定していないため、業種と店舗規模から予想される、おおよその数値での算出となります。物品販売店舗のうち、電化製品販売店舗については20名、衣料品販売店舗については100名、飲食店についてはそれぞれ35名となっております、正社員とアルバイトを含めまして、合計で200名前後の雇用が創出される見込みとなっております。

《事務局：尾崎》

今説明させていただいたのが、彼方地区になります、西板持地区につきましては、同じく固定資産税については土地のみということで、ちょっと面積が西板持の方が小さくなっておりますので、それが大体500万くらいの固定資産税、土地の分が増収になるのかなということでございます。あと、雇用につきましては、トライアルより、150名から180名ぐらいの雇用があるというふうに報告を受けております。以上です。

《議長：増田会長》

はい、ありがとうございます。よろしいでしょうか。

《山本委員》

はい、ありがとうございます。

《議長：増田会長》

他いかがでしょうか。はい、西尾委員どうぞ。

《西尾委員》

すみません。7ページですね、今回の提案内容、土地利用計画図の中で、店舗が接するところだけ拡幅されるようになってますけども、この道路は楠風台の住宅地区に、市道彼方1号線、楠風台の住宅地区に利用されると思うんですけども、この今回の拡幅、延長することは考えておられるんでしょうか。よろしくお願ひします。

《議長：増田会長》

いかがでしょうか。この敷地以外のところについてということでしょうかね、質問は。

《西尾委員》

そうです。

《事務局：坂本》

すみません、道路交通課の坂本なのですが、今現状は4メートル程度の道路幅員なんですけど、交通量が将来的にどれくらい出るのかというのが分からないので、それを勘案すると、今後検討はしていきたいかなと思うんですけど、今の現状を見る限りは、まだ一車線のまま、対向できるような形でお願いしたいかなと思っております。

《議長：増田会長》

よろしいでしょうか。

《西尾委員》

店舗ができることによって、部分が拡幅されますが、拡幅される部分と従来のままのところとありますと、そこにやっぱり渋滞とか、交通事故が起こる可能性が高いと思うんです。ですからそれは早急に、やっぱりこういう開発をするんですから、考えてもらっておかないと、後手後手になると思いますけど。

《議長：増田会長》

はい、最後はご意見ということで、よろしくお願ひしたいと思ひます。他いかがでしょうか。はい、高山委員どうぞ。

《高山委員》

一点だけ要望なんですけども、今現在ですね、買い物難民っていうのが色々社会的な問題となっているわけなんですけども、今回こういう店舗ができるということで、できたらこの間ですね、駅からこの部分とかですね、何らかの形で、要は車等、バスやね、小型のバスでも結構ですから、そういうのも一つ検討の中に入れていただければと、そのように思ひます。要望です。

《議長：増田会長》

はい、ありがとうございます。他いかがでしょうか。私の方から二点ほど。一点は、この両地区での、敷地のところの交通対策をお聞きしたんですけど、それ以外のところで何らかの交通対策をするようなことはあるんでしょうか。交差点改良なり、もしもありましたらご説明一つして欲しいという話と、もう一点は、24時間の方のところについては、ちょっと話題に出ておりませんでしたけれども、周辺の農業生産に対して、24時間の光ですね、光公害みたいなやつが掛からないかの関係性が、農業者との調整が必要かと思ひますので、二点目は意見でございます。

《事務局：加茂》

はい、今ご質問いただいたんですけども、ちょっとこちらスライドは違うものになるんですけども、計画地の航空写真でございまして、彼方1号線と国道309号が交差する、こちらの交差点につきまして、右折レーンの設置を今現在計画しております。国道309号を西側から向かってくる形で、右折を行って、彼方1号線を南下する形で入っていただき、その後、こちらの西側の出入口から左折インで入っていただくと、そのような計画になっております。

〈議長：増田会長〉

はい、ありがとうございます。他いかがでしょうか。いずれも最初の地区で、生活環境に対する影響ですね、その辺りについて、開店時あるいは繁忙期のときの対策についてというのは、いずれも共通しておりますので、共通した意見というように理解いただいたらいいのかなと思います。他いかがでしょうか。はい、伊東委員どうぞ。

〈伊東委員〉

会長すみません、1の方で一点だけよろしいですか。309号からこの地図でいうと、左側から右に向かって、こう進んでいって、1の店舗に左折で入ると。で、その車が、例えば309号の左側に家、自宅があるとかしてですね、そっちの方向に戻ろうと思ったら、この市道の緑のラインを通過して、例えば170号を左折するとか、そういう形になるんでしょうか。

〈議長：増田会長〉

はい、いかがでしょうか。

〈事務局：尾崎〉

西板持地区の方ですね。西側から来られた方は309号から入場いただいて、北側の市道狭山・寛弘寺線の左折でお帰りいただくという流れです。

〈伊東委員〉

そうすると、狭山・寛弘寺線と170号の交差する交差点っていうのが、この付近って言うのがかなり混む場所なんですね。170号っていうのは特に夕方なんですけども、河内長野方面っていうのがかなり渋滞をしているように思うんですけども、その辺の対策等々もよく考えていただければと思います。あのサンディとかあるところがかなり混むんですよ。

〈議長：増田会長〉

はい、よろしいでしょうか。それも意見ということで、周辺への交通負荷の掛かり方に対しては、その辺りまで、調整が要るんじゃないかというご意見やと思います。よろしくお願ひしたいと思います。はい、他いかがでしょうか、よろしいでしょうか。はい、ありがとうございます。ある部分、地域の生活の利便性が向上するというのと同時に、一方の方では、通学であったり交通渋滞であったり、ということも負荷が掛かりますので、その辺り十分対策を練って前に進めていただきたいというのが皆さん方のご意見だと思いますので、よろしくお願ひしたいと思います。

それとあと、次回に関しましては、都市計画の手続き以外に、どういう法的手続きが行われるのかと、農地転用にしろですね、その辺りについて説明できるような形で、少し図化して見せていただくと分かりやすいということでございますので、よろしくお願ひしたいと思います。他いかがでしょうか、よろしいでしょうか。はい、ありがとうございました。本日はこの報告案件2件ということでございます。

その他は、事務局でございますでしょうか、よろしいでしょうか。特にございませんでしょうか。今後の今年のスケジュールみたいなことはよろしいですか、来年度のスケジュールというのは。大体この案

件はいつ頃に、もう一度ここで報告があるかとかいうのは。

《事務局：尾崎》

来年度、今ここで申し上げますのは、今回の報告案件、これに関してもう一度7月くらいにですね、そこで都市計画の内容について、詳細に説明させていただいて、今後開催を予定しております住民説明会、その開催状況を報告させていただいて、その次の審議会辺りで付議をさせていただきたいというふうに考えております。また、次年度、29年度になります。都市計画マスタープラン、この改定をですね、29年30年、2カ年掛けて取り組みを進めさせていただく予定でございますので、それに関しましても、委員の皆さんにご意見をいただきたいというふうに考えております。今とりあえず決まっているのは、あと11月の生産緑地、それくらいですね。よろしくお願いいたします。

《議長：増田会長》

来年も大分審議事項がございますので、ご協力よろしくお願ひしたいと思います。皆さん方よろしいでしょうか。はい、ありがとうございました。そしたら、これを持ちまして、平成28年度第3回富田林市都市計画審議会を終了させてもらいたいと思います。どうもありがとうございました。