

平成26年度 第2回富田林市都市計画審議会 議事録

平成26年11月13日開催
市役所2階 全員協議会室

○内容

- 交代委員の紹介について
- 議案 議第1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 報告1 南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について
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（中野町西二丁目地区）

○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、吉村 善美、増田 昇、佐久間 康富、
山本 剛史、川谷 洋史、西川 宏郎、尾崎 哲哉、吉年 千寿子、京谷 精久、司 やよい、奥田 良久、
林 光子、山内 庸行、渡邊 ヒロミ
- 欠席委員
石原 三和、鈴木 憲、若林 学、大橋 正和

○事務局

北野 俊夫、坂本 信行、仲野 仁人、森木 和幸、尾崎 竜也、鷹野 友美、望月 授、加茂 武

《事務局：尾崎》

皆さんおはようございます。定刻となりましたので、ただ今から平成26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。

本日の司会をさせていただきます、まちづくり推進課の尾崎でございます。よろしくお願いいたします。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。

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、議案書、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21名中、17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事をご報告させていただきます。

なお、石原副会長、鈴木委員、若林委員、大橋委員、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。

ご承知のとおり、本審議会の議事は、本市の会議の公開に関する指針により公開する事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あります。いつもの審議会であれば、委員皆様方の席上にマイクを用意させていただいておりますが、ただいまマイクの故障修理中という事でございます。ご発言の際は挙手いただけましたら、マイクを席の方までお持ちさせていただきますので、よろしく願いいたします。

それでは、以後の進行につきましては増田会長によりよろしく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。平成26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。座って進行させていただきます。それでは、お手元の会議次第に基づいて進行させていただきますけれども、まず、次第2. 交代委員の紹介ですけれども、7月に開催いたしました第1回の審議会の後、委員の交代がございましたので事務局の方からご紹介をいただければと思います。よろしく願いします。

《事務局：尾崎》

それでは、委員の交代についてご報告させていただきます。前回の審議会から本日までに、1名の委員の交代がございました。条例第2条第2項第1号委員、富田林警察署長でありました垂水委員に代わり、新しく大橋委員にご就任いただきました。なお、先程もご報告させていただきましたが、本日、大橋委員におかれましては、所要のためご欠席されております。以上で、交代されました委員のご報告を終わらせていただきます。

《議長：増田会長》

はい、有難うございます。警察署長さんが代わられたとい事ですけど、今日はご欠席ですので、また出席いただいた時にご紹介いただければと思います。

それでは、次第3. 『議案』に入っていきたいと思っております。本日の議案ですけれども、議案が1件、それと報告案件が2件の計3件でございます。一時間を越えないかもしれませんが、超えそうでしたら一時間経ったあたりで一度休憩を取りたいというふうに思っております。

それでは議案の『議第1号』『南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について』、これは付議でございますけれども、ご説明よろしく願いしたいと思っております。

《事務局：加茂》

まちづくり推進課の加茂と申します。よろしく願いします。

それでは、議第1号としまして「南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」説明させていただきます。お手元の資料では3ページ、議案書では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。

また、説明の途中に、生産緑地法第何条といった表現が出てまいりますので、資料の11ページから17ページに生産緑地法を添付しております。適宜ご参照ください。それでは説明させていただきます。

生産緑地とは、市街化区域内にある農地で、良好な都市環境の形成に資するために保全するもので、生産緑地法第3条において規定されています。また、生産緑地は、都市計画法第8条で定める地域地区の一つであり、生産緑地地区の決定については、都市計画法に基づくものとなります。

なお、決定権者は富田林市であることから、本審議会での議決を経て、都市計画決定を行うこととなります。

続きまして、制度の概要についてご説明します。

生産緑地地区として「指定」するには、市街化区域内において現に農業の用に供されている農地であり、面積が一回で500平方メートル以上である、という要件を満たさなければなりません。

一度指定を受けると、基本的に農地等以外の土地利用ができなくなりますが、例外として、生産緑地法第10条による買取り申出後の行為制限解除、生産緑地法第8条による公共施設等の設置により、農地等以外の土地利用をすることができます。次に、この第10条の買取り申出、第8条の公共施設等の設置についてご説明します。

「生産緑地法第10条による買取り申出」とは、市や近隣の農業従事者など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、生産緑地法第10条の買取り申出の手続きが可能になります。ここで言う故障とは、農業従事が不可能な、身体障がいや病気のことを指します。

買取り申出がなされた土地について、市は申し出の日から1ヶ月以内に、買い取るか、買い取らないかの回答をしなければなりません。

結果として買い取らなかった場合、申し出地について、市の方から、農協や農業委員会に依頼し、農業従事されている方に斡旋を行います。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になります。斡旋が不成立の場合は、生産緑地地区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、生産緑地法第14条に規定されています。行為制限解除になると、農地等以外の土地利用が可能になります。行為制限解除となるまでの所要期間は、買取り申出提出の日から3ヶ月となります。以上で買取り申出についての説明を終わります。

また、生産緑地法第8条では、生産緑地地区であっても、公共施設等の設置または管理に係る行為については、一定実施することが可能とされています。ここで言う公共施設には、道路、公園、社会福祉施設などが挙げられます。

本審議会では、このように、買取り申出があり、行為制限解除となった生産緑地や公共施設等の設置がされた生産緑地について、生産緑地地区の廃止または区域変更の都市計画決定を行ってまいります。

それでは、今回の生産緑地地区の変更地区の説明をさせていただきます。

まず、緑色の線で囲っております、喜志町四丁目2ですが、黄色で着色しております、地区面積の全てに当たる約0.05ヘクタールを生産緑地法第10条に基づく主たる農業従事者の死亡・故障により廃止するものです。

次に、若松町西一丁目5ですが、黄色で着色しております、地区面積の全てに当たる約0.13ヘクタールを生産緑地法第10条に基づく主たる農業従事者の死亡により廃止するものです。

次に、若松町西三丁目2ですが、地区面積約0.45ヘクタールのうち、黄色で着色しております、約

0.09 ヘクタールを廃止し、約 0.36 ヘクタールに区域変更するものです。区域変更の理由は、生産緑地法第 10 条に基づく主たる農業従事者の故障によるものです。

次に、若松町東二丁目 2 ですが、地区面積約 0.1 ヘクタールのうち、黄色で着色した部分、約 0.05 ヘクタールを廃止し、約 0.05 ヘクタールに区域変更するものです。区域変更の理由は、生産緑地法第 10 条に基づく主たる農業従事者の死亡によるものです

次に、寿町三丁目 2 ですが、黄色で着色しております、地区面積の全てに当たる約 0.06 ヘクタールを生産緑地法第 10 条に基づく主たる農業従事者の死亡により廃止するものです。

次に、甲田 33 ですが、地区面積約 0.53 ヘクタールのうち、黄色で着色した部分、約 0.14 ヘクタールを廃止し、約 0.39 ヘクタールに区域変更するものです。区域変更の理由は、生産緑地法第 10 条に基づく主たる農業従事者の故障によるものです

次に、加太 12 ですが、黄色で着色した部分、地区面積の全てに当たる約 0.22 ヘクタールを生産緑地法第 10 条に基づく主たる農業従事者の故障により廃止するものです。

最後に、寺池台二丁目 3 ですが、黄色で着色しております、地区面積の全てに当たる約 0.14 ヘクタールを、保育所の設置のため、生産緑地法第 8 条に基づく届出により廃止するものです。

以上で、変更地区の説明を終わります。

なお、今回の変更地区の一覧は、画面に表示しております新旧対照表のとおりとなります。また、新旧対照表については議案書 12 ページにも添付しております。

都市計画変更の理由につきましては、生産緑地法第 8 条の規定に基づく公共施設等の設置及び第 10 条の規定に基づく買取り申出後の行為制限解除に伴い、喜志町四丁目 2 地区ほか 7 地区について、区域変更及び廃止を行うものでございます。なお、この変更理由は議案書 11 ページに添付しております。

これらの生産緑地地区についての都市計画法上の手続きの流れはこのようになります。

都市計画の案を作成したのち、大阪府との協議を行い、平成 26 年 10 月 15 日から 28 日までの期間、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、本審議会にて議決をいただきましたら、都市計画決定となり、都市計画の告示・縦覧を行ってまいります。なお、原案どおり変更が議決されますと、本市の生産緑地地区は議案書 4 ページから 11 ページに記載しております、276 地区、面積約 62.27 ヘクタールへ変更となります。

以上で説明を終わります。議第 1 号「南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」、ご審議の方よろしくお願いたします。

〈議長：増田会長〉

はい、どうもありがとうございました。ただいま説明を受けました『議第 1 号』『南部大阪都市計画 生産緑地地区の変更について』、何かご質問或いはご意見等ございますでしょうか、いかがでしょうか。

〈佐久間委員〉

はい。

〈議長：増田会長〉

はい、どうぞ。

《佐久間委員》

おはようございます。素朴な疑問なんですけれども、1 番目の喜志町四丁目 2 の変更理由のところ、死亡と故障が 2 つ並んでいるというのは、どういう事情を想定すればいいのでしょうか。

《議長：増田会長》

いかがでしょうか。2 筆、

《事務局：仲野》

主たる従事者が、

《議長：増田会長》

2 人いらっしまったということでしょうか。

《事務局：仲野》

はい、たまたま、死亡された方と故障された方。主たる従事者がお 2 人いらっしまったということで、2 つ出てくるってということになります。はい、以上です。

《議長：増田会長》

よろしいでしょうか。

《佐久間委員》

はい。

《議長：増田会長》

はい、よろしいでしょうか。これはもう毎年粛々とやっておりますけれども。奥田委員どうぞ。

《奥田委員》

私も素朴な疑問でちょっと教えて欲しいんですけど、この 30 年というのはいつやったかなというのが 1 個。それから 4 ページ、説明資料の 4 ページでね。指定から 30 年というのがいつやったか、それからもう 1 つはこのページで、この基本的に今までこの市への買取り申出が基本的にまずあって、で、これまた基本的には買取らないという、買取る場合は今までになかったという風に思うんやけどね。それから斡旋があって、この斡旋も成立したのがなかったという風に思ってるんやけども、この辺僕の認識でいいんかどうか。

それからもう 1 つはこの、ずっとこういう議案のときに、所謂解除された後にですね、これが何になるんかというのは分かってる筈なんでね、そういうところもちょっと興味があるんで、できたらそういうことも資料として添付して頂けたらなという風に思います。以上です。

《議長：増田会長》

はい、いかがでしょうか、はい。

《事務局：仲野》

まず30年なんですけども、本市の場合平成4年に第1回の生産緑地の指定してありますので、平成34年が来たら、一定の大きな話があるのかなと。で、ただその後追加指定もやっていますので、当然追加指定はその指定してから30年になりますので、また随時、5年、本市の場合今5年毎に追加指定やっていますのでね、5年毎にまたちょっと波があるのかなと。

で、仰るとおり、市で買い取った事例であるとか、斡旋が成立した事例っていうのはございません。で、あと、どうしてもこれ制度上ね、生産緑地法と都市計画法の2つの法律に跨って動いているものなので、先ほど言うた行為制限解除で、今、生産緑地法の方で、どうしても3ヶ月とかいうこういう期間を決められて動いちゃうものなので、その解除したものについて、今度都市計画決定の網が被っていますので、今回こういう審議会でご審議頂いているのは、都計決定の変更するっていう観点で、色々こう議論頂いていう風な形になっております。あの、ちょっと説明不足かもしれないんですけど、3ページのところで、生産緑地法と都計法のこの絡みをちょっとだけ説明させて頂いているんですけども、ちょっとこの辺が分かりにくいのかなあというのものもあるのかなと。ちょっとまたここは色々検討したいなと思います。以上です。

《議長：増田会長》

たぶん分かりにくいという話じゃなくて、単純にあれなんでしょう。行為制限後どういう土地利用をされているのかというのを、もしもデータをお持ちであったら、審議対象ではないと思うんですけども、データを付けて頂ければというご依頼だったと思うんですけど。

《事務局：仲野》

あの、一応ちょっと参考にね、今回の分で行った部分っていうのはちょっと写真でデータ、ちょっと準備はさせて頂いているのはさせて頂いてますんで、ちょっと見えるかな。これですね。喜志町四丁目の2ですね。今の現況が、やはり解除されてからは土地利用をされるということになるので、住宅開発であったり、何か建築物が建ったりっていうパターンがやっぱり多いのかな。ちょっと随時、

《事務局：加茂》

順番に写真のデータを送らせて頂きます。若松町西一丁目5、若松町西三丁目2、若松町東二丁目2、寿町三丁目2、甲田33、加太12、最後に寺池台二丁目3。以上が、現状の写真となっております。

《議長：増田会長》

たぶん解除後の日数によって、新たな土地利用が発生しているところと、まだ発生していないところが。今日見せて頂くとまだ新たな土地利用が確定しているところは少なそうですね。奥田委員よろしいでしょうか。

《奥田委員》

はい、また出来たらね、今のは保育所だけが明らかになってましたけども、この今見てるところが保育所用地ということで、ここだけが明らかでしたけれども、他も分かればね、資料として、話として報告して頂けたらと、単純にそう思うわけでございます。

《議長：増田会長》

たぶん日数、期間のことがありますので、土地利用が未確定なやつが結構あると思うんですけどね。それでもよろしいでしょうか。

《奥田委員》

はい。

《議長：増田会長》

それは、そしたら市の方は、できますかね。

《事務局：仲野》

はい、分かりました。

《議長：増田会長》

この時点でどういう土地利用の形態なってるか。これは都計法で用途地域やとかいうのは掛かってますから、それに基づいた土地利用しかできないということになってますので、我々はまあその土地利用を審議するという立場にはございませんけど、情報としてということです。よろしくお願いします。

《奥田委員》

この写真ええやん。これからこないして。出し惜しみしたのに分かりやすいやん。

《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。

《京谷委員》

よろしいでしょうか。

《議長：増田会長》

はい、京谷委員どうぞ。

《京谷委員》

ちょっと単純な質問なんですけどこれも。所謂、解除理由がですね、農業従事者の死亡又は故障ということなんですけどね。死亡はよく分かるんですけど、この故障基準というのが、これ農業に従事出来

ない身体障害、病気等ってあるんですけども、農業に従事出来ない、出来るか出来ないかっていうね、これは非常に、突き詰めて言うとなかなか難しいところで、どこまでが農業に従事できて、どこから農業に従事出来ないかっていうことで。これは聞いたところによると医師の診断書ということなんですけども、そこら辺の基準というのはこれずっと、どういう基準で審議されてきたんかなあというので、医師に明確に耕作不可能って書かれてたら、耕作行為が不可能であるということが診断書の中に書かれてたら、それが故障という扱いになるんか。それともそこに病気の記述があってですね、その、どういう風にその診断書を扱っているのかそこら辺教えてくださいませんか。

〈議長：増田会長〉

はい、いかがでしょうか。

〈事務局：仲野〉

はい、委員仰るとおり、医師の診断で市の方としては判断させて頂いてます。で、当然その中でももうキッパリと、もう農業には従事できませんというところを言い切って頂いてます。よくあるんですけど「思われる」とか、そういう表現があるんですけど、それであれば反対に出来る可能性もあるじゃないかっていうところがあるので、当然こういう故障での買取り申出に対しては、もう診断書の中で確実に、そのプロですね、医師のその診断内容を標記して頂いております。それに基づいて市としては判断させて頂いております。以上です。

〈議長：増田会長〉

よろしいでしょうか。

〈京谷委員〉

はい。そしたらもう基準は明確やっていうことですね。基準が明確だというのは、要するに診断書の中に耕作不可能者というか、耕作が不可能という文言が入ってない限り、例えば重篤な病気であってもですね、一般的に言うんですけど、その例えば、こういう病気やったら耕作できないん違うんかと思う病気であったとしても、医師の診断書の中にそれが明記されていない場合は故障とは認めないですね。

〈議長：増田会長〉

いかがでしょうか。

〈事務局：仲野〉

はい、仰るとおりです。例えば、脳梗塞とか色んなお話あると思うんですけども、当然その中でも出来ませんという診断内容でないと、当然市でね、判断できる内容ではございませんので、そこはやはり医師の診断の中できちっと標記して頂いております。

〈議長：増田会長〉

よろしいでしょうか。

《京谷委員》

はい、ありがとうございます。

《議長：増田会長》

よろしいでしょうか。はい、ありがとうございます。大体質疑応答が終わったかと思しますので、これ付議案件でございますのでお諮りをしたいと思えます。原案通り可決することにご意見ございませんでしょうか。

《委員》

異議なし。

《議長：増田会長》

はい、ありがとうございます。異議なしの答えでございますので、原案通り可決することと致します。ありがとうございました。

次に次第 4. 『その他』に入ります。『報告 1』『南部大阪都市計画 防火地域及び準防火地域の変更について』、事務局から説明をお願いします。

《事務局：鷹野》

まちづくり推進課の鷹野と申します。よろしくお願ひいたします。それでは、報告 1 としまして、「南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」ご説明をさせていただきます。お手元の資料は 21 ページとなりますので、ご参照ください。

まず、今回、準防火地域の指定を拡大するに至った背景としましては、平成 7 年 1 月に発生した阪神淡路大震災では、火災の延焼による甚大な被害が発生しました。火災によって命を落とされた方も多く、その方たちの多くは倒壊家屋に阻まれて逃げられず、ほかのところから発生した火事が燃え広がり、火にのまれています。特に被害の大きかった神戸市長田区では、震災によって発生した火災 1 件に対し焼失した建築物は平均で 185 棟にものぼっています。このとき、被害が大きくなったのは、建築物の倒壊等により道路が閉塞したことにより消防活動が困難であったことが原因であると考えられており、建ぺい率などの市街地環境と関わりが深いとされています。

さらに、平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災でも阪神淡路大震災同様、火災による被害が大きかったことを受け、大規模災害に対する住民の防災意識が高まっている状況でございます。今後、発生が懸念される南海トラフ地震等の大地震による被害を最小限に抑えるため災害に強いまちづくりとして市街地の不燃化促進を目指し、市街地大火に対する対策が必要と考えます。本市では都市計画上の対策といたしまして、準防火地域の指定拡大を行い、災害に強いまちづくりを目指します。それでは、準防火地域の説明にうつります。

まず、準防火地域とは、都市計画法に定める地域地区の 1 つで、地震等の災害により生じる市街地大火による延焼被害を最小限に抑えることを目的とし、建築物に一定の防火性能を義務づける区域を定めるものです。防火に関する地域指定としましては、準防火地域の他に防火地域、建築基準法における法

22 条区域がありますが、本市では、防火地域の指定はなく、現在は、準防火地域及び法 22 条区域を指定しております。法 22 条区域では、建築物の屋根をレンガや瓦、鉄板などで葺くなどして、不燃化を図る等の防火措置を講じなければいけません。一方、準防火地域では、建築物の規模に応じて一定の防火性能を有する建築物とするよう、建築制限が設けられます。そのため、準防火地域の指定を行うことにより、法 22 条区域よりも耐火性能が強化され、まち全体の防火性の高まりが期待されます。

準防火地域内では、建築基準法に定めるとおり新築や建替え等の際に建築物の階数と延べ面積に応じ、防火上の制限がかかります。制限の内容を表にしたものを前面のスクリーンに表示しております。

階数 4 階以上のものや延べ面積 1,500 ㎡を超えるものについては耐火建築物、階数 3 階以上のものや延べ面積 500 ㎡を超え、1,500 ㎡以下のものについては準耐火建築物とするなど、建築物の規模が大きいものについては、防火上の観点からより厳しい制限が課せられます。ここでは、実際に私たちの一番身近で影響があると思われる「階数 2 階以下かつ延べ面積 500 ㎡以下」の場合の建築制限について説明をさせていただきます。この図は、一般的な木造 2 階建て住宅の建築制限の内容を図に示したものです。準防火地域に指定した場合、階数 2 階以下かつ延べ面積 500 ㎡以下の木造建築物については、延焼の恐れのある部分において、防火措置が必要となります。この「延焼の恐れのある部分」とは、1 階にあたっては、黄色で着色した、隣地境界線または道路中心線から 3m 以内の距離にある建築物の部分、2 階にあたっては、赤色で着色した、隣地境界線または道路中心線から 5m 以内の距離にある建築物の部分の部分を指します。この部分では、燃えやすい外壁や軒裏をモルタルなどを使用した防火構造にすること、その部分にある窓等の開口部を網入りガラスなどの防火戸とすることなどの防火措置を講じなければなりません。なお、これらの建築制限は、新築、増築等の建築時に及ぶもので、既存の建築物はこれらの制限を受けません。既存の建築物については、建替え等の建築時にこれらの制限を受けることとなります。

このように、準防火地域を拡大することで、規模に応じた建築制限により建築物更新時における建築物の不燃化へと誘導を行います。それでは、今回の本市における指定拡大の内容の説明にうつります。

まず、今回の指定拡大における方針ですが、大阪府では、近年の防災意識の高まりを受け、建ぺい率 60%以上の地域については、火災による延焼の確率が急激に高くなるという調査結果から、南部大阪都市計画区域マスタープランにおいて、「市街化区域内の建ぺい率 60%以上の地域については、準防火地域の指定を促進する」と方針づけています。本市においても、その方針に則り準防火地域の指定を拡大し、耐火・準耐火建築物への建替え誘導を図ることで、市街地の火災の延焼防止、遅延を図ります。

この「建ぺい率 60%」といいますが、敷地面積に対する建築面積の割合が 60%を占めることを指しています。図にしてみますと、例えば、敷地面積が 100 ㎡の場合、建築物の水平投影面積である建築面積が 60 ㎡となります。同じ敷地面積 100 ㎡で建ぺい率が 50%、40%の場合と比較してみると、60%に比べ敷地内に占める建築物の割合が低いことから、敷地内に余裕があることがわかります。また、本市では、建ぺい率 50%及び 40%の地域については外壁後退を定めており、敷地境界線から 1m または 1.5m の後退が義務づけられ、オープンスペースが十分に確保されていることから、延焼の可能性は低いと考え、今回の追加指定の範囲には含んでおりません。

それでは、現在の指定状況と今回の指定範囲について説明をいたします。

本市における指定状況としましては、近隣商業地域及び商業地域について準防火地域を指定しております。それ以外の市内全域については法 22 条区域に指定しております。今回の指定拡大により、変更

後の準防火地域は、第一種低層住居専用地域、工業専用地域を除く市街化区域全域となります。

今回の指定から除外する区域ですが、まず、第一種低層住居専用地域については、さきほど説明しましたように、建築基準法上建ぺい率や外壁後退によりオープンスペースが確保できているため、ゆとりある土地利用が図られている地域となります。また、第一種低層住居専用地域が広がるエリアでは、都市計画道路が整備されている箇所も多く周辺道路についても幅員が確保されていることから延焼の危険性が低いとされるため指定から除いています。

次に、工業専用地域については、工場地としての土地利用が大半を占めている地域となります。工場は建築基準法において耐火建築物または準耐火建築物とすることが義務づけられており、それに加え、他に消防法や工場立地法等の規制も加わることから、建築物に対して厳しい防火措置が講じられていることから、延焼の危険性が低いため指定から除いています。

次に、市街化調整区域についてですが、本区域が本来、市街化を抑制する区域であり、農地が占める割合が高いことから、延焼の危険性は低いものとされるため指定から除いております。

最後に、第一種住居地域内における伝統的建造物群保存地区ですが、景観保全の観点より指定から除いています。伝建地区は、伝統的な木造建築物が多くを占めていますが、景観上の保存の必要性から、準防火地域における防火措置を講じた場合に、伝統的なまちなみが損なわれる恐れがあるためです。伝建地区における防火対策として、他の地域に比べ消火栓、防火水槽等の設置数が充実していることや、防災マップの作成を始めとした、自主防災活動に努めているため、景観保全と不燃化の両立は可能と考えています。なお、伝建地区については、そのエリア拡大を検討しており、今回の準防火地域の指定拡大からは除外しますが、将来的に伝建地区を拡大したときに再度拡大エリアも含めて検討していく予定です。

今回の指定範囲を市域に映しますと、オレンジ色で囲っている箇所が市街化区域を示しています。紫色で着色している箇所が現在の準防火地域で面積約 46ha となり、今回の拡大に伴い、赤色で着色したエリア、面積約 1,151ha へと準防火地域を変更いたします。

準防火地域の指定による効果としましては、建物の耐火率の向上により、延焼による火災被害の軽減が見込まれること、避難時間及び避難経路が確保されることにより人的被害の軽減が見込まれること、消火活動の時間及び経路が確保されることにより火災被害の軽減が見込まれることなどがあげられます。

一方、住民及び建設業関係にかかる負担としましては、新築や建て替え時に、法 22 条区域よりも厳しい防火性能を有した建築物としなければならないため、建築コストの増加が見込まれることがあげられます。コストの増加率は規模や構造にもよりますが、約 2%~3%の増加が見込まれます。例として、敷地面積 100 m²の戸建住宅 2 階建ての場合ですと、木造で建築費 1,400 万円であれば、約 2%~3%のコストアップとなり、変更後の建築費は約 28 万円から 42 万円ほどの増加となります。また、鉄骨造で建築費 2,100 万円であれば、約 2%のコストアップとなり、変更後の建築費は約 42 万円ほどの増加となります。他には、建築確認申請における消防同意件数についても増加することとなります。準防火地域内においては、建築確認申請を行う際に、建築計画が防災上問題のないものか、消防長の同意を必要とします。例年の消防同意件数から試算しても分かるように、これまでの数の倍以上の物件について消防同意が必要となることがわかります。

建設業への負担は増えますが、将来的に災害が起きたとき、人命財産が優先されるべきであること、また火災による被害拡大への対策として、準防火地域の拡大は必要不可欠だと考え、不燃化対策を進め

てまいります。

現在、大阪府内では、大阪府の方針において順次準防火地域の指定が拡大されています。他市町村の状況としましては、グレーで着色している自治体については、平成 26 年 8 月時点で準防火地域の拡大が完了しており、大阪府内の約半分の自治体が準防火地域の指定拡大を完了しています。直近では、藤井寺市が今年の 10 月 1 日より施行されており、八尾市、柏原市では平成 27 年 10 月 1 日施行に向け手続きを進められております。

本市の今後の流れですが、現在、大阪府との下協議を済ませ、都市計画の原案作成の段階となります。12 月 12 日、13 日には、住民説明会の開催を予定しており、こちらについては、12 月広報及び市ウェブサイトにて周知を行います。その後、大阪府への意見照会を行い、大阪府より意見回答が得られましたら、都市計画の案の作成に向けて大阪府と本協議を行います。大阪府との協議後、都市計画の案について、都市計画法第 17 条によります 2 週間の縦覧を行ったあと、来年 2 月に開催を予定しております。本審議会にて議事案件としてご審議いただく予定です。都市計画決定後、施行は平成 27 年 10 月 1 日を予定しており、都市計画決定後、施行までのおよそ 8 カ月間周知期間を設けます。周知方法としましては、窓口及びウェブサイト、建築士会及び民間確認検査機関等関係団体への周知等を行い、広く周知に努めます。

以上が、指定拡大までの流れとなり、今後、次回の本審議会での議決に向け手続きを進めてまいります。次回の本審議会では、12 月に開催します説明会の内容についても報告させていただく予定ですのでよろしくお願いいたします。以上で説明を終わります。ありがとうございました。

《議長：増田会長》

はい、有難うございました。報告案件の一番目ですけれども『南部大阪都市計画 防火地域及び準防火地域の変更について』でございます。ご質問、あるいはご意見等ございましたらいかがでしょうか。

《奥田委員》

この準防火地域の効果についてね、実際は何十年もかかる話やと思います。そこで 25 ページで、現在の準防火地域で、先ほどの説明で耐火率の向上という事をあげられてましたけど、実際にはどれぐらいの耐火構造物に変更されたんかとかいうのを一点。それから先ほどの説明で耐火構造にするために、建築費用で 28 万円から 42 万円ぐらいのコストがアップするという話がありましたけど、具体的に指定するだけではなく、もっと積極的に誘導するための施策の展開も同時に必要ではないかというふうに思いますけれども、その辺の見解を聞かせていただきたいと思います。以上です。

《議長：増田会長》

はい、いかがでしょうか。事務局よろしくお願ひしたいと思います。

《事務局：仲野》

すいません、ちょっと耐火率がどれだけ向上したかというのは、数字としては掴んでいないので申し訳ないです。ただ説明の中で言わせてもらったとおり、当然次の建替えとかの時にこの制限がかかりますので、今本市の場合、近隣商業地域と商業地域が準防火地域になってますので、基本的に大きな店舗

が多い地区なのかなと。となると、先ほどもちょっと言わせてもらったみたいに、もともとの建築基準法の中で耐火性能が義務付けられている部分があるので、そこが反映されている。実際にそういう施設が建替えたりというのもないので、あまり現状としては変わってないのかなと。この区域の中に含まれてる、例えば戸建て住宅とかの建替えになるんですけど、結構駅前とかが多いのであまり大きくは建替えとかが出来てないので、動いてないのが現状かなと。実際に準防火指定したのが平成7年に指定しますので、まだ20年経ってないという状況というところもあるので、ちょっとなかなか目に見えてアップしてるのかなというのはちょっと、ないのかなというふうには、感覚なんで申し訳ないですけど思っています。

あと、おっしゃられた具体的な施策になるんですけど、やっぱり市単独でいろいろやるというのは、正直個人さんの財産というところもあって、なかなか難しい面があるのかなっていうふうに思っています。ただ今回大阪府が、こういう方針をずっと出してきている中で、大阪府に対しましては、国の方です、耐震とかの制度も含めまして、この制度を推進するということであれば、国の補助、国庫補助も含めて何かしてもらえませんかというの、随時ずっと要望はさしていただいている状況です。以上です。

《奥田委員》

有難うございました。あと要望としてはね、先ほども言いましたように積極的な誘導策で、もっと具体的に言うと28万から42万円やったら、この分の半分ぐらいを助成するとかいうような、そういう制度も必要ではないかなと思います。それからもう一つは、伝建地域あの辺全体は、いわゆる道路が狭い、消防車が入りにくい、おまけに木造住宅が密集しているという、そういう地域こそこういう指定が逆に必要なんではないかなと思うんですけど、あと一点それだけお願いします。

《議長：増田会長》

はい、いかがでしょうか。

《事務局：仲野》

伝建地区に関しましては、市がここを重要伝統的建造物群と指定して、平成9年に指定したんですかね。まあそれからもう15年、6年ずっと施策を展開している中で、先ほど言いましたように、これ耐火構造にしてしまうと、どうしても修景基準が合わない建築物が発生してしまうと。そこの観点の中で、今回は区域から除外させていただいていると。ただ、ソフト的な部分というのは、何年か前から修景基準の中で整備させていただいている中から、防火水槽であったり、2号消火栓といいまして、住民の方が使えるような簡易消火栓ですね、これもたしか数十基整備させていただいているところから、今回そういう部分のソフト的な対応で対応できるんじゃないかなというところ、今回区域から除外させていただいております。先ほど説明の中でも申しましたように、伝建地区そのものも区域拡大っていうのを検討もさせてもらっている中で、それに合わせて将来的に区域に編入するか、しないかっていうところも、もう一回合わせて詳細のところも検討していきたいなと考えております。以上です。

《議長：増田会長》

よろしいでしょうか。たぶん、日本の平均ですけど、木造の戸建て住宅の建替えの平均年数というのは、だいたい25年前後だったと思います。従って25年経つと全部建て替わるという事ですね。それぐらいがたぶん平均値。案外短いんですよ。25年で建替えてるんですね、みんなね。本当は建物そのものをもっと持つはずなんですけど、結構ライフスタイルが変わったりとか、家族構成が変わったりとかで、だいたい25年ぐらいだと思えます。統計的には。それに向かって順次変わっていくという事やと思うんですけどね、今の奥田委員のご質問からいくと。もしくは6条調査等で耐火率みたいなやつがもしも有るんでしたら、簡単に出るんでしたら。調査するのは大変やと思うんですけど、6条調査で有るんでしたら、次回の都計審の時にでも少し数値的報告をいただければと思います。他はいかがでしょうか。はい、京谷委員どうぞ。

《京谷委員》

素朴な疑問なんですけど、建築費用が20数万から40万くらいかかるんですけど、耐火扉とか、これ23ページ見てるんですけど、建築費がアップすると同時に固定資産税ね、家屋の固定資産がどれぐらいアップして、これ査定基準というのが、その時にですね、これはそういう配慮というか、こういうものをプラスアルファで準防火の場合はするわけですけど、ずっと毎年かかる家屋の固定資産税に対しては、どういう形で関わってくるんですかね。もう単純にその分はアップするというふうに考えていいんですかね。

《議長：増田会長》

はい、いかがでしょうか。評価額上の問題。税対象の評価額の問題だと思うんですけど。いかがでしょうか。

《事務局：尾崎》

固定資産税については、やはり家屋に設備が一つプラスアルファされれば、もちろんその部分の評価は上乘せという形になりますので、固定資産税はどうしても上がってしまうのではという事ですね。あと、コストダウンについては、火災保険料が少しお安くなるかという事も情報としては聞いております。以上です。

《京谷委員》

まあ、それで結構ですけど、その設備の査定基準がね、その例えば贅沢な物に対するプラスアルファという考えじゃなしに、これは例えば人の命を守るようなそういう物の耐火扉とかそういうのってのは、従来その査定基準からいうと、低く見積もるとかそういう事はないんですね。そのままなんぼ、この評価いくらで、プラスアルファという形で単純に加算して、家屋の固定資産税を算定していくという事で、それでよろしいでしょうかね。

《議長：増田会長》

はい、いかがでしょうか。

《事務局：尾崎》

直接評価を担当している部署ではございませんので、その点については課税課の方に確認させていただいて、出来れば次回お話をさせていただければというふうに思っております。

《議長：増田会長》

はい、いかがでしょうか。

《京谷委員》

それで結構です。要は、先ほど奥田委員からもあったように、せっかくそういう施設を作っても、毎年の固定資産税に、配慮無しにそのままずっと加算されるというのは、もうちょっと考えてもらった方がいいかなと思ったので、これは要望にしておきます。

《議長：増田会長》

12月の12日、13日地元説明される時には、やはりここで出てる質問有りますよね、それも想定問答の中に入れて、特に個人の負担に関わってくる固定資産税の扱いみたいなやつは、少し事前に勉強されて、住民の方々にもご説明され、あるいは質問が出た時に答えられるようにされておいたほうが、いいと思いますけどよろしくお願ひしたいと思います。他いかがでしょうか。はい、佐久間委員どうぞ。

《佐久間委員》

先ほど奥田委員からもありましたけれど、伝建のところの話がすごく大事なところやなと思ってお話を聞いてたんですけど。町並みの保存の理屈と都市計画の理屈とがぶつかるところだと思いますので、個人的には伝建地区を除くのは良い事だと思うんですけど、今お話にもあったように、地域としての防火性能をどう担保するのかっていうか、今お話を伺っていると消火栓の話がされていると思うんですけど、自主防災活動みたいなものを本当に実効的に展開されているかどうかみたいな事を、都市計画の立場としてはきちんと把握しておきたいというか、消火栓と自主防災活動がセットで地域の防火性能がアップするから準防火を外しましょうという理屈やと思うんですけど、その自主防災活動の確認の仕仕仕方とか、外す時の判断基準までいくとちょっといろいろ大変やと思うんですけど、何かそのあたりでお考えの事とかあればお聞かせいただきたいと思います。

《議長：増田会長》

はい、いかがでしょうか。

《事務局：鷹野》

参考となるスライドを用意してるんですけど、参考になってしまうんですけど、伝建地区に設置されている消火栓の数というのが赤で示されている部分になります。防火水槽については水色に示された部分になるんですけど、今現在、自主防災の取組みとして消火栓 32 基を点で示したところに設置しているという形になっています。

〈議長：増田会長〉

あとたぶん、次回でもいいと思うんですけど、年間どのくらい防災訓練されてるのかとか、自主防災を取り組まれている住民の方々の組織って、どんな班構成になっているとか、そんなんがもしも分かるんだったら、またここにご報告をという事だと思いますけど。そういう事ですね。

〈事務局：鷹野〉

地元の方も防災マップの方もつくられてるということなので、その取り組みについてもまた報告できたら、と思います。

〈議長：増田会長〉

有難うございます。他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。はい、山内委員どうぞ。

〈山内委員〉

私も単純で申し訳ないですけど、22 ページの防火地域は本市には無いという事でしたけれど、どういところが防火地域になるかっていうのが一点と、それから 27 ページのスケジュールを見てますと、住民の説明も有って、住民も納得して、大阪府も納得して、みんな納得して、で都市計画審議会で何をすんねんと。これはたぶん、これだけじゃないと思うんですね。その辺の位置付けを、僕は素人で分かりませんからお聞きしたい。それから三点目の個人負担の問題が有りましたけど、これは大きく言うと、介護の問題とか、社会保障すべてに広く関わるんですよね。安全安心に。行政に税金を払って、もちろん私はこういう準防火すること、一人ひとりが類焼を減らすように努力すること、これは大切やと思うんですけど、根源の問題は個人のコストアップでまちの安全を図る。ちょうど交差点で見守りをしてる、ボランティアでやってはる。もちろん必要な事なんですね。でも、それを無基準で考えていくと、これはやっぱりいかんわけですね。それが今の日本では問われているんだと思うんです。だから、物事を難しくする必要は無いんですけど、住民の説明会でと議長のお話も有りましたけど、それをきっかけに、まちの安全を仕向ける個人の役割と行政の役割という、やはり共通した問題というのはちょっと、部としても整理していただければ、このように思いますが。とりあえず、今のところのご見解三点。以上三点をお伺いします。

〈議長：増田会長〉

はい、いかがでしょうか。はいどうぞ。

〈事務局：仲野〉

防火地域についてですが、大阪府の一定の基準では、容積率が 400%くらいだったかな、を防火指定にするのが望ましいみたいな感じの指定ですね。ガイドラインみたいなのを定められてるんですけども、本市域の中で 400%を超えるとこっていうのが、正直富田林の駅前だけやと思うんです。あとは一番大きいところでもたぶん 300%あるかないかぐらい。エコールロゼも近隣商業になっているんですけど、あそこは容積率が確か 200%なんで、そこまで目いっぱい敷地を使って、まあ容積率が上がるという事

は高層建築物になるという形になるんですけど、あまり本市域の場合、そういうものが無いというのが現状です。

〈山内委員〉

周りに燃えやすいもんがいっぱいあるとかそんなじゃない。

〈事務局：仲野〉

ない。反対にそういう建物っていうのは、元々の耐火性能を持った建物が建っているやろって話も有るので、ほんまにもっと大阪市内とか行って、

〈山内委員〉

容積率というか敷地に対する建物の、

〈事務局：仲野〉

そうです。目いっぱい使っているっていうのがあんまり有り得ないっていう状況ですね。

次に審議会の位置付けという事なんですけども、確かにおっしゃるみたいに最後の議決だけっていう話はあるかもしれないんですけど、今回もこういう形で考えをお示しさしていただきまして、今回いろいろ皆さんからご意見いただきまして、まあそういうところ踏まえまして、これから案を作っていくというふうにご検討しております。どうしても頻度を都度都度なかなか開けないという現状もありますので、こういう形になってしまっているのかなと。あと先ほど言うてはった、個人さんの負担の話で、おっしゃるみたいに当然、住民さんには自分の財産を守っていただくっていうこの観点もありますので、今回は都市計画っていう施策の中でこういう災害に強いまちを作るには、どうすればいいんやろというところで、ひとつこういう観点で府の指針もありまして、市としても色々考えていきたいというプランが一つ今考えている準防火地域の拡大っていう風に考えております。これをする事によって、実際、耐火建築物になった場合、そしたら燃えないのかと言ったら、そんな事はないので、燃えるのは燃えちゃうんですけど、延焼スピードは遅くなるので、やっぱり人命ですね、皆さんの逃げられる時間を確保しようというのが、今回のこの準防火地域の一番大きなポイントになっているんかなと考えております。以上です。

〈議長：増田会長〉

一点目は、商業地域で高容積のところですね、用途地域と連動させて、あるいは容積率指定と連動させて防火地域を決めているというのが基本的です。

二点目は、都市計画審議会の意味ですけれども、都市計画審議会は1つは法の番人としての意味ともう1つはいろんな意味でまちづくりを考えるという両側面を持ってますけれども、まあ1つは法の番人としての意味が非常に大きな意味を持ってます。ここは、そういうこともあって報告案件のときから報告いただくような形へ順次変えていって、報告案件のときには基本的にはいろんな議論ができると。それを踏まえてパブコメなり公告・縦覧に進んでいただいて、その結果を受けて意見書があったのかないのかも含めて最後は法の番人的な審議をするというような、そんな位置づけかという風に私自身思っ

して、だいたいそんな形だと思います。

もう一点難しいのは、これ部だけの話ではなくて、今の行政の中で自助、共助、公助を一体どう考えていくのかと。高度経済成長のときにはどちらかという自助、共助が忘れられて、ほとんど税金で賄える公助でいけるような、一時期錯覚があったような日本の行政の中ですね、ところがやはり、自助、共助、公助というの、我々が集合して生活していく中で重要だという風になってきていることが、自助、共助、公助というのが一体どういう風な形で役割分担すべきかと。これは、我々自身も考えないといけませんし、行政全体としてやはり常に意識をしといていただかないといけない問題かなという風に思っております。全てを公助でできるかというのも間違いですし、全てを自助でできるかというのも間違いですし、そのへんの役割分担を考えていただく、あるいは我々自身も考えないといけないと思います。よろしいでしょうか。

《司委員》

すみません。

《議長：増田会長》

はい。司委員どうぞ。

《司委員》

すみません、この場でこういうことを聞いていいのか、ちょっと関連性があるのかなとか思うんですが、この準防火地域指定による効果とか3点書かれてるんですけど、負担の面とかそういうのを今お話を聞いたんですけど、こういう建て替えとかできるところはいいんですけどもね、今すぐ空き家とか管理ができてない家とか空き家になって高木がいっぱいでどうしようもできないとかそういう部分が今たくさんあると思うんです。今回指定される地域ではね。そういったところの空き家対策っていうか、この中でどういう風に考えてらっしゃるのか、ちょっとお聞きしたいです。

《議長：増田会長》

はい。事務局いかがでしょうか。多分大阪府下でも、市のレベルで空き地空き家条例をつくって管理義務的なことを検討している市が結構でてきております。日本全国で人口減少社会の中で空き家が放置されて、そこが犯罪の温床になったり、そこが悪化の地点になったりという非常に大きな問題ですので、今この近辺市でも多分河内長野市がつくられたんですかね、あるいは検討されてるかのどちらかです。この南河内の中でもそういう空き地空き家条例をつくって対策していこうという市がございます。他にも、これ以上の何か情報、事務局おつかみでしょうか。

《事務局：仲野》

ちょっとまだあれなんですけど、確か大阪府さんの方で、そのガイドラインみたいなのを多分策定されてるっていうのは、ちょっと情報としては聞いてるんですけど、多分それができたのちにそれぞれガイドラインに基づいて会長おっしゃるみたいないろんな施策っていうのが多分それぞれの自治体で検討していかんのかなっていう風には、情報なんでちょっとまだそこらへん不確定な情報なので、

すみません。っていうのはつかんでるんですけど。

《議長：増田会長》

多分、非常に重要なご指摘で、これから空き家とか空き地が増えてきてそれが管理されなくなると、やはり大きな問題が発生するんですね。だからそのあたりについて、市の方も少し積極的に情報を集めていただいて、都市行政としてどう考えていくべきかというあたりは、やはりご検討いただければという風に思いますけどもね。すぐに条例つくれとかそういう話ではないと思いますけど。いずれ多分日本も全体としても国としてもそういうことを考えざるを得ないようになってきている。それが一番最初に動いたのが農地ですね。農地法は基本的には、耕作義務みたいなことで、耕作をやってない場合には農業委員会を通じて勧告をするという風に農地法を変えたんですね。山もいずれそういう風に管理義務みたいなやつが出てくるでしょうし、市街地の中でも住宅とか家の建物の管理義務みたいなやつがいずれもう制度化されていくやろうというのが大きな国の流れやと思います。よろしいでしょうかね。よろしいですかね。

《司委員》

はい。12月12日とか13日には間に合いませんけど、でもやはりこれは来年のそれこそ都市計画審議会まである部分で市としての方向性と言いますか、取り組みみたいなものはおおまかでも概略でもいいので、やはりここで決まってしまうのでそういう事も共有しながら、ちょっと進めていただけたらということで要望しておきます。

《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。よろしいでしょうか。そしたらちょっと時間回りましたけどここで少し休憩を、もうあと1題ですけれども、ちょっと休憩をとらしていただきたいと思います。何人かの委員の皆さん方も1時間で一度切るべきではないかのご意見もいただいておりますので、一度切らしていただいて、その時計で20分から再開、という形にしたいと思います。

— 休 憩 —

《議長：増田会長》

だいたいお揃いになりましたでしょうか。それでは、2、3分早いですが、皆さんお揃いになったものですから、再開をしたいと思います。最後、残されている案件がもう1件ございまして、『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（中野町西二丁目地区）』、事務局から説明をお願いします。

《事務局：望月》

まちづくり推進課の望月と申します。よろしくお願いたします。

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について（中野町西二丁目地区）」を報告させていただきます。なお、お手元の資料と同じものを、前面のスクリーンにも表示しておりますので、併せてご覧下さい。

本日は、まず最初に、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について、次に、今回の提案内容について説明させていただき、それから、今後の流れについて説明いたします。

「市街化調整区域における地区計画」とは、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、地方自治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る制度です。この市街化調整区域での地区計画の基本的な考え方を示したものが、「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」です。地区計画の提案可能な範囲は、都市計画マスタープランにおける土地利用方針にて定める、画面で赤色で着色した「土地利用調整エリア」としており、このエリアを、都市的土地利用と自然的土地利用の調整を図るエリアとして位置づけております。

また、このガイドラインにおいて、土地利用ごとに分類をしておりますが、今回の提案は、「非住居系の幹線道路沿道型」となり、区域面積は 0.5 ヘクタール以上で、かつ区域の過半が、歩道整備された 2 車線以上の幹線道路より 100 メートル以内とする立地要件に適合するものとなります。

なお、前回の本審議会にて、市街化調整区域における地区計画ガイドラインの改訂について議決をいただき、面積要件等について一部改訂を行いました。周知期間を設けるため、施行日は平成 27 年 1 月 1 日としております。今回の提案については、施行日前の提案にあたるため、改訂前のガイドラインが適用され、面積要件 0.5 ヘクタールでも提案が可能なものとなっております。

次に、提案内容の概要についてですが、この地区計画は、平成 26 年 11 月 4 日に、株式会社しまむらから提出されたものです。建物用途は衣料品専門の物品販売店舗で、場所は、中野町西二丁目、区域面積が約 5,200 平方メートルとなっております。建築物に関しましては、建築面積が約 1,400 平方メートル、延べ面積が約 2,700 平方メートル、建築物の高さが約 11 メートルで、2 階建てとなります。

次に、「提案の位置」について説明させていただきます。前面のスクリーンの地図上で赤色で示した部分が今回の計画地で、近鉄喜志駅、近鉄富田林駅のおおよそ中間地点にあたる、国道 170 号大阪外環状線の東側沿道の中野町西二丁目での提案となっております。ガイドラインでは、先ほどご説明しました非住居系の幹線道路沿道型での提案となります。

今回、提案があった区域の現況としましては、地目は、田が約 3,100 平方メートル、雑種地が約 2,100 平方メートルとなっており、田が約 60 パーセント、雑種地が約 40 パーセントで構成されております。また、計画地周辺には、ファーストフード店、レストラン等の飲食店、中古車販売店、倉庫があり、近年、大阪外環状線沿道では、沿道サービス施設に代表されるように、農地以外の土地利用も見受けられています。

提案者の提案理由といたしましては、今回、提案する計画地周辺の状況は、市街化調整区域であることから多くの農地が残っていますが、ドライブインレストラン等の沿道サービス施設の立地があるほか、資材置場等での利用も見受けられ、幹線道路沿道に土地利用が集中しています。本提案は、大阪外環状線という幹線道路沿道の交通利便性を活かし、商業施設を立地することにより地域住民の生活利便性の向上を図り、地域の活性化に寄与するものです。また、地区施設を適正に整備し後背地を含めた一体的な土地利用を行うことにより、周辺の住環境、営農環境及び公共施設等と調和した良好な都市環境を形

成するものとされております。

土地利用については、区域面積が約 0.52 ヘクタールで、2 階建ての衣料品専門の物品販売店舗となっております。

続いて、「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、平成 26 年 11 月 4 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、提案内容について説明させていただいた次第です。

その後、本市としましては、提案していただいた内容について、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との整合等について、総合的に評価を行います。都市計画の決定の必要性があるということになれば、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、ただいま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について（中野町西二丁目地区）」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、ありがとうございました。地区計画提案が提出された直後ですけれども、とりあえず第 1 報として報告をしていただきました。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、京谷委員どうぞ。

〈京谷委員〉

あの、これも単純な質問なんですけれども、中野町の、マクドナルドのこれ、下のところなんですけれどもね、中古車販売店のところの前の道路、南側の道路、これ、市道ですかね。市道やと思うんですけれども、ここ、すごい混むんですけれどもね。こういう計画決定の中で、沿道サービスという考え方の中にアクセス道路の交通量とか、つまり、外環状線以外の隣接する市道の交通量の調査、または、影響とかそういうのは、どういう基準で渋滞を引き起こす可能性があるとか、そういう部分というのは審議対象となるのでしょうか。

〈議長：増田会長〉

事務局いかがでしょうか。

〈事務局：仲野〉

はい、これの施設になりますと、大店立地法、これも協議対象になってきますので、その中で交通量調査や交通解析であったり、たぶんしなくてはならないという位置づけになっています。直接、この地区計画の中では、それが大きく影響してくるというわけではないのですが、それによって土地利用が変

わってきますとまた都市計画決定し直さないといけなくなるとか、またいろんな話が出てきますので、事業者に対してはそれも許可が下りるよう見込んで、併行して協議を進めるよう指導さしていただいております。その中で富田林警察であったり、場合によっては大阪府警本部に対して、この交差点の交通飽和度とかを交通解析した上で、処理の方法をこれから調整していくことになると思います。以上です。

《議長：増田会長》

はい、よろしいでしょうか。

《京谷委員》

1点だけ、ちょっと。そうするとね、南側のこれ、これは市道なんというんですか。

《事務局：坂本》

中野1号線です。

《京谷委員》

中野1号線、これよく通るんですけども、ここ本当にね、よく混むんです。これ見たら、駐車場側に中野1号線と出入口が作られているんでね、こういう場合は、例えば、先ほど住民説明の中で地元の方、中野町の方も当然あそこよく混むでということは認識されている中で、都市計画、こういうものができますという住民説明の中での説明案件にはなるんですね、ご意見いただくというか、地元の住民からあそこは混まないようにしてほしいというご意見があればね、例えば入口をここには設けないとかそういうこともありえるということですかね。

《議長：増田会長》

はい、事務局はいかがでしょうか。

《事務局：仲野》

はい、地元さんに対しては説明というのを義務付けていますので、その中で、そういうご意見が出てきた場合、どういう対策を講じて、どういう形でさっき言った数値的な部分も含めてですね、どう説明しきれるかというのはあると思うんですけども、今、聞いている中では、交通渋滞に対する意見というのは特に出ないというふうに聞いております。どちらかという、外環を北から来た車がお店の中をショートカットして走って行って、結局、これ今、外環側には当然入口を設けているので、おっしゃるように、南側の道路にも抜けれるように形態で計画をしておりますけれども、マクドナルドの前の交差点が赤だった時に、この店の中をショートカットして走っていくやつおるんちゃうとかね、そんなお話はちょっとあるんですけども、渋滞に対するご意見までは出ないというように事業者の方からは聞いております。

《議長：増田会長》

はい、よろしいでしょうか。

これ、手続きのところをちょっと映していただけますか。原案のところの公告・縦覧と書かれていますけれども、これ、法に基づく公告・縦覧ではないですよね。どうなんですか、これ。

《事務局：仲野》

地区計画のうちの条例で定めています16条縦覧に基づくものになってきます。

《議長：増田会長》

ガイドラインに基づくやつですね。

《事務局：仲野》

ガイドラインもあるんですけども、うち、地区計画の手続きの条例もありまして、その中で、利害関係者の意見を求めて、周知期間を定めるという条例もありますので、それとガイドラインの両方に基づいてやることになると思います。

《議長：増田会長》

それは、公告・縦覧と呼んでいるのですか。原案も公告・縦覧で、案も公告・縦覧だということですか。

《事務局：仲野》

そうです。ここの表現が大阪府さんだったら、素案とかになったりするんですけども、うちの場合、条例の中で原案という表現を入れてますので、ちょっと大阪府さんと表現は違うんですけども、実際は素案とっていただいたら結構かなと思います。

《議長：増田会長》

はい、いかがでしょうか。これから少しいろんな意味で、庁内でも土地利用検討会議をされて、この手続きを進めるべきかどうかという議論に入ってくださいまし、まだまだこれから利害関係者との調整も出てくるという段階かと思います。

よろしいでしょうか。はい、ありがとうございました。

そしたら、一応、今日予定をしておりました議案は全て終わりかと思えますけれども、事務局の方、何かその他ございますでしょうか。皆さん方も何かございませんでしょうか。

はい、山内委員どうぞ。

《山内委員》

終わりにかけに時間をお取りして申し訳ございません。先の準防火の話もお聞きしておいて、肅々と法律の定めに基づいてというか、地域の安心安全のためですけど、施行していく部分と伝建地区のような住んでる人達が、というかまちのあり方から考えていくという二種類の問題があるなど。これもやり方を二種類作らんとあかんのちゃうかなと気にしながらお聞きしておったんですが。実は10月25日に金剛と金剛東地区の町総代と老人会の方に集まっていたいて、金剛地区まち再生に向けての提言書、

これを部長さん・課長さん、日曜日でしたか休みやのに来ていただいて、ご説明いただきました。要は高齢化とか、人口減少の中で高齢化していくと。インフラも老朽化していくと。金はどっちかと言ったら今までのまちのインフラを整備するのが精一杯ですね、維持するのが、印象を受けるんですね。その中でどうしていくかと、とりあえず金剛やと。昭和 40 何年代で、十何年遅れて金剛東。でもこれは富田林全体の問題というか、地方自治の全体の問題。まあ、そういう話を聞き、概要なんですけども、都市計画で先生がこの提言書も纏めておられるんでちょうどいいかと思うんですが、その市民参加という言葉はしきりに謳われてるんやけど、どう見ても作られてから、あんたこんな作ったから協力してねと。やっぱりこういうやり方なんです。先ほど先生が、自助、共助、公助とおっしゃって、みんな考えなあかんとおっしゃってる。公助の方はこういう立派な伝統があって、場があるんです。ここで自助も考えてくれたはるんです。肝心の自助の人が入ってないから、自分の問題やと感じないし、感じる必要が無かったら感じたくないんです。みんな行政にやってもらいたい訳ですから。だから今のやり方が一番楽なんです。でもだぶん、これから 25 年問題とかあるいは極権社会の問題とか、大介護時代とかですね、そういう時代になると、とてもそれではあかんのちゃうかとある程度皆感じる訳ですね。ところが自助の方に市民側の意見を考えたりする場が無いわけです。あるのはせいぜい町会なんです。問題の大きさは町会ではあまりにも小さすぎるんです。市全体ではあまりにも大きすぎるんです。こういうのを市役所に持って行くと、例えば、まちづくり、都市計画そのものですよね。都市計画だって、これからマスタープランを作る時に、今までのやり方ではあかんと思うんです。ましてや、金剛地区まち再生に向けての提言書というのは、今までのようなやり方で、有識者の意見だけで纏めてね、絶対大事なんです。それをぴっと模範解答を示して誰が動くんですか。動かないと思うんですね。だから課題を抱えている。それから地域福祉課では要介護とか、あるいは自主防災なんかの活動を抱えてる訳ですね。一町会単位ではとても消防署もバックアップ出来ないんです。校区単位で動いてくれないと。事ほど更に、いろんなところが各課題を抱えてるんやけど、市民と行政の協働というたら市民協働課の仕事やとなってるわけです。市民協働課が動かんとかあかん。市民協働課も僕は会に出てますけど分かってはるんです。ほんまの課が課題を抱えてる、各課なんです。そこに口出しでけへんわけです。指定管理にしても、何にしても。指定管理というのは明らかに市民と行政の協働の問題やねんけど、それが密閉しているのはみんなバラバラなんです、違う課なんです。意見出しはらへん。口を差し挟まはれへんわけです。お互いが自分の領域を守って。だから、二つ課題が有って、一つは今言いましたように、自助の方に、あるべき自助を考える場が無いという事。それは一町会では小さすぎて、市では大きすぎて、普通一般には小学校区単位という事になるんでしょうけど、それに対しては何かそういう場を。せめてこの金剛地区まち再生に向けての提言を検討される時とか、都市計画マスタープランを作られる時とか、率先してまちづくり政策部がまず、うちの仕事か何とか言わんと、別にここに限りません。地域福祉は地域福祉で同じなんです。みんな同じなんです。みんな逃げてるんです。俺の本当の仕事違うと、それは。でも、それが無かったら自分の仕事が出来ないのに、それに取組めない状況なんです。市民協働課は市民協働課で取組めない。まず二点申し上げたんですけど、混ぜて。一つは市民側に自助を考える場が要するという事と市役所側もそれをバックアップしないとね、それは市民の問題やと言うてるんでは絶対に動きません。分かりません。町会の役員は誰も成り手が無いんですから。そんな事わざわざね、町会を超えた仕事を考えるような人は何処にも居りません。よっぽど市役所が本気になって、金剛出張所的なぐらいの肝いりで、小学校区単位に自分の行政区を出先で作って、それを市民に運営してもら

ぐらいの覚悟を持って、条例も作って、本気でやらないとね、市民はそこまで余裕が無いんです。関心も無いし、今まで伝統も無いんです。そんな事考えてくれと市役所が言うた事無いんです一回も。こんな事を言ってたらあんたがおかしいと言うぐらい。今でもまだ。まだあなたは、例外の市民やという感覚ですわ。だから、市民側の場にそういう場を作る事を、こういう審議会とかあるいは行政が主体になって作っていかなあかんのと、市役所の中がそういう市民協働課、各課が分かれているのは当然なんで、やはり自分が課題を抱えているところが、地域参加型と口で言う限りは、本当の住民がこの検討過程で自分の問題として考えるような場づくりをやっていく必要が有ると思います。ちょうど先生が自助、共助、公助とおっしゃって、そういう場。公助には場が有る。いやでも考えてはる。自助の方には、市民側にも場が無いし、役所の方もお互いがお互いの、自分の問題として認識していない。両方に問題があると思う。まずだから増田会長のご意見をお伺いして、事務局のご意見をお伺いしたいと思いがいかででしょうか。

《議長：増田会長》

私の考えを述べるような話ではないと思うんですけど、今は行政課題として、山内委員から都市行政全般、あるいは市行政全般に対するご意見を頂いたんで、都計審の会長としてどうすべきかという話のご回答できるような立場にはないと。

例えば金剛の再生のやつについて、有識者会議で、ある提言を出しているのは、とりあえず有識者として考えて、これをベースに地域の方々が考えていただいて、正式なものとして、市なり、地域なりの正式なものとするためのたたき台としてご提案をしたと。金剛のやつについては、そういうスタンスです。だから、その次の段階として住民参加、あるいは地域での議論、そういう場づくりと。そういう事を進めていって、市としての案にやっていっていただきたいというのが、有識者としての私の意見です。それで終わりだと、あるいはこれが決められた案で、これをもって地域の方々がやりなさいという話ではなしに、専門家グループが見たらこういう課題が有って、こういう方向性が考えられますから、一度地域の皆さんで考えるためのたたき台にして下さい。たぶん提言書のとびらの所にもそんな事をちゃんと書いています。これからちゃんとそういうプラットフォームを作って、住民参加をスタートして下さいと。そのスタートアップのための提言ですよと書いています。その点は私の方で答えられると思うんです。もう一点私の方で答えられるとすれば、次期都市計画マスタープランを作る時に、やはりもっと本格的な地域懇談会なり、ラウンドテーブルの中での意見聴取、これは大いに担当部局としてやっていっていただきたいと思えますし、都市計画審議会の会長としても、そういう方向でやっていっていただきたいと、ここまでは答えられる範囲やと思ってるんです。よろしいでしょうかね。市の方はたぶん答えられるというよりは、今の話を一度真摯に受け止めていただいてという事だと思っんですけど、何かございますか。

《事務局：仲野》

この前、説明会でちょっとお話をさせていただいたんですけど、この提言書もそうですし、今市の中でいろいろ提言を受けて、いろいろプランを整理させていただいているんですけど、それが全てでは無いという事で、当然提言の中にも有ったんですけど、やっぱり地域のまちづくりという、住んでる住民さんが一番重要やというふうな形で提言の中でもいただいておりますので、そこには認識しているな

かで。

《山内委員》

ただね、ポイントはそんなところじゃないんです。そんな事は当たり前やねん。地域にそういう場が要るとう事を僕は申し上げているんです。市民自身ももっと自分の責任と関心と持って、地域課題を考える。市民側にも問題が有るねんけど、それを市民に今まで役所は何も求めてこなかったわけよ。それを今、市役所と市民、何か行って説明会したら、それで何か済んでると思っってはねんけど、違うんです。それを市民が検討する場、それは市民の問題やろと言うてるようでは、そんな場は出来ません。残念ながら出来ないんです。だから積極的に市役所がそういう事の場づくりをやらないといかん。その時は、市民協働課やとか、うちはとか……。そうでなしに、こういう今後まちづくりみたいな立派な事をやりはんやから、マスタープランをやりはんやから、その時にそういう場づくりと一緒にやって欲しいという事を言っているんです。場づくりの事を言っているんです。

《議長：増田会長》

よろしいでしょうか。

《事務局：仲野》

この前もお話を一緒にさせていただいた中で、当然おっしゃってる……。

《山内委員》

この間の話で済んでるんやったら、ここで言いまへんがな。

《議長：増田会長》

たぶん、提言として受け止めていただけたら良いと思うんです。今言いましたように、金剛は今直接ここで扱う案件ではないですから、今のところはですね。都市マスをやる時には、ぜひともそういう地域ラウンドテーブル的なものが必要ですよと。まあ、それについては一度ご検討いただければ良いという事やと思います。よろしいでしょうかね。これからのまちづくりにおいて、ステークホルダー会議やとかプラットホームの必要性というのは、ずっと言われている話で、どうやって

利害関係とか自分の生活に影響の有る人らが、個々に対応するのではなくてプラットホームという一つの盤の中で意見交換が出来るというこんな仕組みを、これから参画型社会の中でどう作っていいのか。これは大きな行政課題でもあるし、我々が扱っている都市づくりにおいてもそういう事が必要ですので、今後考えていきたいと思いますという事で、終えさせていただこうと思うんですが、よろしいでしょうかね。有難うございました。たまには、こうやって意見交換をフリーにするのも必要やと思いますので。時間があまり伸び伸びになるのも問題かもしれませんが、効率良くやったら良いですけど。一方のほうでは少し意見交換もしたいと思いますのでよろしくお願ひしたいと思います。有難うございました。事務局にお返しします。

《事務局：尾崎》

本日は生産緑地について議決いただき、また報告案件についても色々ご意見をいただき有難うございました。報告案件の中でも話が出てましたが、次回は2月の開催を予定しております。その時にまたご案内させていただきのすのでご出席いただきますようよろしくお願いいたします。本日はどうも有難うございました。