

平成25年度 第3回富田林市都市計画審議会 議事録

平成26年2月20日開催

市役所2階 全員協議会室

○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、吉村 善美、増田 昇、阪野拓也、若林 学、高山裕次、上原幸子、西川宏郎、吉年千寿子、京谷精久、司やよい、奥田良久、山内庸行、渡邊ヒロミ

・欠席委員

鈴木 憲、川谷洋史、垂水 弘、林 光子

○事務局

皆見貴人、坂本信行、仲野仁人、森木和幸、原田揚子、桑田尚宏、泉 浩行、鷹野友美、望月 授

《事務局：桑田》

それでは、定刻となりましたので、ただ今から平成25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。

本日の司会をさせていただきます、まちづくり推進課の桑田と申します。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、そして本日、資料の差し替え分がございます。

差し替え分につきましては、資料の19ページ、21ページ、22ページ、31ページの一部に誤りがございます。本日お配りさせていただきました方をご覧くださいようをお願いいたします。

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、18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、『鈴木委員』、『林委員』、『垂水委員』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。『川谷委員』につきましては、少し遅れられるとの連絡をいただいております。

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」により公開することとなっております。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。

ご発言の際には、お手元のマイクのボタンを押してから、ご発言していただきますようお願いいたします。

また、今回の審議会の議事とは関係ございませんが、先日、別途配布させていただいております「都市計画緑地石川河川公園の一部区域廃止に伴う要望について」のご説明させていただきます。前回の審議会でご審議いただきました「東部大阪、南部大阪都市計画緑地の変更（大阪府決定）について」は、審議会の中で河川施設内の公園の整備に関しては、地元の意向を十分踏まえて検討されることを大阪府へ要望することになっておりましたので、配布させていただいたとおり要望書を提出しましたことをご報告させていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは、以後の進行は増田会長にお願い申し上げます。

《議長：増田会長》

みなさん、おはようございます。今週、明日は大丈夫そうですね。二週ほど続いて雪で、大変やったですけども、それでは、これから平成25年度の第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と思います。宜しくをお願いいたします。それでは、座って進行させていただきます。

本日の議案ですけれども、議第1号、議案が1件と報告案件1件の計2件でございます。会議次第に基づきまして進めてまいりたいと思いますので宜しくをお願いしたいと思います。

それでは、初めに、『議第1号』、これは過去に4回ほどここにご報告をしてきましたけれども、本日付議ということで『富田林市都市計画マスタープランの時点修正について』事務局より説明をお願いしたいと思います。

《事務局：鷹野》

まちづくり推進課の鷹野と申します。よろしくお願いします。

それでは、議第1号といたしまして「富田林市都市計画マスタープランの時点修正について」説明をさせていただきます。資料は3ページとなります。

また、資料11ページには、本マスタープラン時点修正についての概要版を添付いたしておりますので、そちらの方もあわせてご覧ください。

本議案は、平成23年度に1回、平成24年度に2回、今年度に1回と、これまでに計4回の報告をしており、本審議会において最終の審議を図るものです。それでは、これまでもご説明してきましたが、今回の時点修正の背景及び修正内容について、再度ご説明をさせていただきます。

まず、都市計画マスタープランとは、都市計画法第18条の2に基づき、まちづくりの基本理念、都市整備の方針や地域別まちづくりの方針などについて示すものです。計画対象地域は、富田林市域となります。策定は、平成19年3月で、目標期間は、10年間となっており、上位計画である大阪府のマスタープランにあたる「南部大阪都市計画区域マスタープラン」と市の総合計画に合う形で策定されています。

今回、本マスタープランの時点修正を行うに至った背景としましては、平成19年に策定された都市計画マスタープランの目標年次である平成29年の中間地点になること、南部大阪都市計画区域マスタープラン等の上位計画の改訂、策定以降の経年変化による事業進捗状況の反映という3点が主にあげられます。今回の時点修正は、この、「経年変化による事業進捗状況の反映」が主なものとなっており、平

成19年策定時から現在までの間に完了及び変更した計画や事業について、その内容を反映してまいります。

それでは、修正内容の主なものについて、ご説明いたします。まず、こちらは、都市マス13ページに掲載されております、用途地域図です。平成22年度に行った、喜志地区、金剛錦織台地区の線引き及び用途地域変更を、反映いたします。

次に、こちらは都市マス29ページに掲載されております、土地利用方針図です。用途地域図の修正と同様に線引き及び用途地域変更、これに加え、平成25年に行った「富田林市農業振興地域整備計画」の見直しにおける農用地地区の変更により、土地利用の方針が大きく変更となった箇所について、変更内容を反映させてまいります。

この土地利用方針において定める土地利用調整エリアは「都市的土地利用と、農地・山林などの自然的土地利用の調整を図る」ものと位置付けており、本市の「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」において、地区計画の適用区域と定めております。この「土地利用調整エリア」について本マスタープランの中では、「大阪外環状線や国道309号といった幹線道路沿道や駅周辺については、広域的な観点から、商業、文化、交流などの多様な機能を有した施設の適正配置を検討する」と表現しておりますが、今後、より幅広い土地利用が可能となるよう、「商業」を「産業、医療」という表現に、また、より具体的な土地利用として「大規模集客施設など」という文言を追加することで、本マスタープラン策定後に作られた、地区計画のガイドラインとの整合を図るよう修正をいたします。

次に、こちらは都市マス33ページに掲載されております、交通施設整備方針図です。こちらについては、平成23年度から平成25年度にかけて実施しました、都市計画道路変更を反映いたします。このように、平成19年策定時から現在までに変更となった箇所について反映をしております。

また、今回の時点修正では、前回の審議会でもご意見がありましたように、市民意見を反映するため、パブリックコメントを実施いたしました。実施期間は、10月21日から11月20日の1カ月で、広報誌、ウェブサイトにて周知を行いました。閲覧箇所としましては、まちづくり推進課及び情報公開課窓口、ウェブサイト、その他図書館や公民館などの公共施設16カ所にて時点修正案を公開いたしました。これに対し、3件の意見が提出されましたので、その内容とそれらに対する市の考え方についてご説明いたします。

まず、1つ目に「府道森屋狭山線の慢性渋滞改善のためにも東西方向の都市計画道路の整備を推進し、国道310号との接続をよくしてほしい。」とのご意見をいただきました。このご意見に対しての本市の考え方でございますが、本市域内の広域幹線道路は、南北路線に比べ、東西路線については軌道敷に遮断されるなど道路網に課題が残っております。この現状から、大阪府及び本市では、平成23年度から平成25年度にかけて実施した都市計画道路見直しの中で東西交通の強化を目指し、東西をむすぶ主要な路線については、計画の存続を決定するなど、大阪府及び近隣市町村とも連携しながら東西交通網の強化を図っていきたいと考えております。

2つ目に「金剛地区のニュータウン問題に関して市街化調整区域を活用して大規模商業施設を誘致するなど利便性を重視する若者が住みたいと思える街にしてほしい。」とのご意見をいただきました。このご意見に対しての本市の考え方でございますが、金剛地区は高度経済成長期の住宅需要に対応するため開発されたものの、現在ではニュータウン問題の顕著化や市民ニーズの多様化に対応できなくなるなど重要な課題を抱えていると認識しており、今回のご意見を踏まえ、金剛地区の活性化については、次回

の全面改訂時の課題として検討していきたい、と考えております。なお、市街化調整区域の活用における本市の考え方については、次にご説明いたします、3つ目の意見にて同様のご意見があったため、そちらの方でご説明をさせていただきます。

3つ目に「本市域の東部地域周辺は、市街化調整区域が点在しており、建築規制がされているが、少子高齢化に対応する意味でも、積極的な開発ができるように見直しをしてほしい。」とのご意見をいただきました。このご意見に対しての本市の考え方でございますが、

現在、区域区分の決定権者は大阪府であり、概ね5年ごとに基本方針を定め、見直しを行っております。現時点での基本方針では、人口減少・少子高齢化等の社会情勢を踏まえ、原則市街化区域の拡大は認めないものとしており、その中でも可能なものとして、住宅系では駅周辺、産業系では幹線道路沿道と要件を定めております。本市では、市域の約60%が市街化調整区域という点を踏まえ、本マスタープランでは、土地利用方針において土地利用調整エリアを設け、市の基本方針等に整合する計画であれば、都市的土地利用を図れるものと位置づけるなど、地域に合った土地利用を図っていきたいと考えております。以上がパブリックコメントに対する意見とそれについての市の考え方となります。これらの意見及び考え方については本市ウェブサイトにも公開いたしております。

今回の時点修正では、これまでご説明いたしました、修正内容に加え、次回の第3次都市計画マスタープランの全面改訂に向けての課題について、記載を追加いたします。それでは、その内容の説明にうつりたいと思います。

これまでの都市計画は人口増加に伴う市街地の拡大に対応するため、都市施設の整備を進めるというような、拡散型都市構造をとってきました。しかし、人口減少・少子高齢化など社会情勢の変化から、土地の高度利用、用途の複合化の検討、公共交通機能の充実そして既存ストックの活用を図るといった、保全や再生に重きを置いた、集約型都市構造へと転換が求められてきています。また、市街化調整区域においても、地区計画制度等を活用するなどして、それぞれの土地のポテンシャルを活かした有効活用を図る必要があります。これらのハード面における課題に対し、ソフト面の取り組みとして、市民協働の都市づくりが必要になってきます。これまでの都市計画といえば、行政が主導となり手続きを進めてきましたが、これからは市民の意見を反映できる仕組みづくりが必要になってきます。その仕組みの1つとして「都市計画提案制度」といった、土地所有者等が都市計画決定権者に対し、都市計画を提案できる制度がありますが、このような手法は、現在、市民に深く浸透しているとは言えないため、広く周知することが必要となります。また、今後このような制度を市民自らが活用していくために、都市計画に関する市民意識の向上も含め、市民協働の体制づくりについても取り組んでいかなければなりません。これらの課題について、上位計画である総合計画との整合性を図りながら、次回改訂時における課題として記載を追加いたします。以上が、本マスタープランの時点修正における主な内容となります。本審議会で議決をしたものは、今後、次回の全面改訂時までのまちづくりの方針となります。

それでは、「議第1号 富田林市都市計画マスタープランの時点修正について」ご審議をよろしくお願いいたします。

《議長：増田会長》

はい、ありがとうございました。ただいまご報告をいただきました『都市計画マスタープランの時点修正について』、ご質問、あるいはご意見等はございますでしょうか、いかがでしょうか。はい、『山内

委員』。

《山内委員》

内容的には、別に異論はないんですが、私もサラリーマンを長い間やってまして、長期計画をローリングプランでやるのが常識化してるという、本来なら10年計画も毎年立てて、初年度がその年の計画とならないとなんぼこれ、5年もたってもうたら世の中ゴロっと変わってるのに、まだ5年は据え置きというか、2点違和感があるんですよ。民間人から見たら。一つは、今のご指摘のように、過去に変わったことだけを反映しますと、実は、反映は事務的な問題であって、本来の計画からいえば、目的があって、それで達成状況がギャップがあるから、計画を見直しますというのが一般的なんですね。それに関連して言えば、目的が明確じゃないんですよ。道路をどうする、ああするとでてきますが、その点、今回パブリックコメントをして非常によかったなあと、ページ7、8ですよ。慢性的渋滞を改善したいとか、東西交通網がどうか、まあ、これは長年の問題ですけど、それから、ニュータウン問題、特に、私は金剛に住んでおります。町総代会から出ておりますけど、私は、金剛と金剛東の代表理事ということになってるんですが、金剛、金剛東は非常に大きな問題をこういう風にかかえてます。昔は、富田林の発展の証だったんかしれませんが、今、これからどうしていくんやと、空き家も増えるし、高齢化も進んでるし、なによりも、旧村と違って、旧村は喜志でも自治の歴史があるんですね。昔、富田林になる前に。ぼくも知りませんけど。くわしくは。ところが、ニュータウンはないんですよ。本当に、大きな課題をかかえていると、そういうものの解決の中で、今現状がどうなのか。だからこうするんやと。そうでなしに、次のマスタープランでまた考えますいうんじゃ、また、5年間待つわけですよ。そんな悠長なことは言えないんじゃないのかなと。だからこのパブリックコメントというのは、本当に、ええことやなと思います。何のためのマスタープランやということを、皆が何を期待しているか、たとえば今日こうして会議していることを市民は99.99%しりません。何が話されているのか。そういう意味で、2点ですね。1点は、過去の反映が時点修正、これは、4回も5回もやってきて、今頃何を言ってるねんということやから、あとでコメントだけ聞かせていただいたら結構ですけど。それからもうひとつは、見直しのときの、書いてある通りにやったかどうかいうことの見直したいな感じやけど、そうでなしに、本来の解決すべき問題が何なのかという意識が、必要なんじゃないかなと、特に金剛、金剛東については、そんな悠長な問題じゃないという風に、これが1点目ですね。コメントお願いしたいのが。それからもう1点は、最後の9ページに非常にいいことが書いてあって、市民協働の都市づくりであると。意見を反映できるときにちょっとがたってきたのが、土地所有者の意見が反映できるとかね、そんなに住んでる人間の意見が反映できないかんわけですよ。そして、こうして書いてあるけれども市民意識を向上とか協働の取り組みを強化するとか書いてあるけれど、それ非常に意欲は評価できるんですけども具体的にどうするのか言うたらね、今までこんなこと真面目に市役所が考えたことないんですよ、市民の意見をほんまに取り上げながら、まあまあ都市計画はまだ8つの地域に分けたりとか工夫は色々進んでおられるし、いろんな意見も聞く過程も割と丁寧にやっておられると思います。でも、本当に8つに分けた意味が市民に理解されてるかと言ったらそんなことないし、分け方についても市民がそうやねんと納得したわけでもないし。いづれにしても市民側も自分の意見をまとめたり、はっきり言うて、自分の好きなこと言うのは好きなんですね、市民は僕も含めて。でも全体として意見をまとめるのは、ものすごい下手なんですね。だから、議会が当然いるわけです。意思決定として、し

くみとして。でもやっぱりその前に市民側もやっぱり市民の一人として、反省点ですけど、自分らの意見をお互い交換し合って、全体的な立場で、自分の好きなこと言うのはいっぱいいいはるんやけど、全体としてどうあるべきかということをはなかなか結論を出すのが下手なんですよ。それは何でか言うとそんな市民、そんな地域を求めてこなかったということがあるんですね、行政そのものも。市民も行政任せやった、だから2点目としてはこの今度の計画で、市民の意見を反映する仕組みを考えるて、具体的にどう考えてつくっていくのか等をお聞かせ願いたい、2点目。3点目は、私も都市計画審議会の委員をずっとしてるわけじゃないんですけども、今度のマスタープランをつくるときには、この委員会、今度は委員会の話ですけども、作成には、ふつうはどういう風にプロセスに関わっていくのか、ちょっと参考までに教えてください。以上3点です。

《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。

金剛・金剛東のニュータウンに対してどう考えるのかという話と、市民協働みたいなやつと、市民協働の具体的な展開、最後は、今後第3次の全面改訂時にどういう体制なり、この審議会がどんな関わり方をするのか、という3点についてコメントございましたらいかがですか。はい、どうぞ

《事務局：仲野》

金剛・金剛東ですね、については、今あの市内としても研究会を立ち上げて、今現状把握を行ってる状況です。おっしゃるみたいに確かにあの、大阪府下で言えば、千里ニュータウンであったり、泉北ニュータウンであったり、再生指針ですね、を策定されて、色々取り組んでおられる自治体もいてはるんですけども、まあ富田林市も遅ればせながら、やはり富田林の人口の金剛と金剛東を足したら、3分の1くらいの人口を占める金剛地区ですね、を活性化することが、市の課題として考えていかなあかんっていう風な形で考えております。今、正直あの、取りかかり始めたところなので、今後どういう風な形で、展開していけばいいかっていうのも、今色々学識経験者の皆様のご意見であるとか、他の自治体の事例であるとか、あと今、国で色々な補助メニューがあるんですけど、そういうスキームも今色々検討している状況です。で、正直これから、どういう風にしていけばいいのかなっていうのはまだわからないんですけども、できるだけ今金剛地区の現状を把握した上で、ベターな施策っていうのをちょっと考えていきたいなって思っております。あの、都市計画の観点から言えば確かに金剛地区ができた時は当然ベッドタウンとして開発されておりますので、用途地域としても、緑色ですね、第一種低層であったり、第一種中高層であったり、住居系にすごい特価した色を塗ってしまっているのが現状なので、まあ、当時はそれが多分流行りやったのかなと。ただ、今から見ると、商業施設もね、あの一角にしかできない、俗にいう近隣センターみたいな形で、金剛地区で言えば関西スーパーと、金剛東で言えばエコー・ロゼですね。そこにしかそれなりの商業施設ができないっていう風に用途地域も指定してしまっている状況も踏まえてね、例えばここにも書いてるんですけども、用途の複合化って言うんですけども、色を変えていくとかそういうことも含めて色々考えていきたいなって思ってます。当然そういうことになればこの審議会の中でね、色々議論していただくことにも多分なるのかなという風には思ってます。

で、次の2点目の3次改訂ですね、全面改訂に向けてなんですけども、正直まだ色々手探りの状態で、

どういう形でみなさんと連携して考えていけるのかなと。ちょっとこれは個人的なお話ですいませんけど、例えば前回なんかで言えば市民アンケートを取らせていただいているんですけども、例えばそのアンケートの内容とかをこの審議会の中で色々ご提案さしていただいた中で、皆さんの意見とかもいただければありがたいのかなというのにはちょっと個人的に思ったりしています。ただ、アンケートをとるのがいいのかっていうのも、そもそも論としてあるかもしれないんですけども、ちょっとまだ具体的な案っていうのは、ちょっとまだ手探りの状況というところですよ。具体的な案っていうのは、ちょっと申し訳ないですけども、今どういう風にしていこうかなという風に色々考えている最中です。申し訳ないですが。

マスタープランと審議会の関係ですね。さきほどちょっと言わせてもらったみたいに、マスタープランを策定していく中での経過ですね、さっき言った個人的な意見ですいません言うたんですけど、アンケートとかそういうところの策定過程の中でも色々皆さんのご意見をお伺いしながら進めていきたいなという風には考えております。正直、今回この2次、今の現マスタープランですね、の策定に正直、今の課の人間、誰も携わった人間がほとんどいてない状況なので、申し訳ないんですけど本当に手探りで色々やっけていこう思ってますので、できれば皆さんから忌憚のない意見いただいて、反映っていうか、色々連携もさしていただきたいなという風には考えております。ちょっと答えになってるかなってないかっていうところもあるかもしれないんですけど、申し訳ないんですけども以上です。

《議長：増田会長》

はい、よろしいでしょうか。はい、どうぞ。

《山内委員》

ありがとうございました。金剛地区の問題、現状認識、現状調査って言って、まあちょっとそりゃあやっていただくのは結構なこっちゃやけど、ちょっと遅いんちゃいまっかと。ものすごい気はしますね。で、その時に出てくる言葉が学術専門家言うて、そりゃあ学術専門家は絶対いるんですよ、これね、専門家は。でも住んでる人間は素人やけど、住んでるのは我々ですからね。結局はこれ、住んでる人の満足度を高めるわけですよ、最後の目的は。満足度というのは本人しか作られへんのですよ、これね。なんぼ他人が、あんた満足だよ、これすばらしいね、他と比べてごついね、なんぼ言われても1つの材料にはなるけれど、満足度を決めるのは自分やから、市民に直接働きかけることをせん限り永久に幻影を追いかけることになりかねない。かと言って市民も満足するかと言ったらそんなこともないんでしょうけど。学術専門家も絶対いるんでしょうけど、この「市民協働の都市づくり」というときに学術専門家というのがずっと出てくるということ自体が、まだ考えてないということのような気がする。それから2番目の市民協働のこと、アンケートという言葉が出てくる时候にも、僕はアンケートというの絶対いるんですよ、統計的处理するためには。でも、やっぱ肉声を聞かんとあかんのとちゃうんでしょうか。せっかく8つの地域に分けてやってんねんから、8つの地域に説明会されましたでしょうか、別々に。出前講座ではされておられ、要請があればされておられるでしょうけど、積極的に8つに分けた意味を、8つに説明されたことあるでしょうか。これからは、この分けるっていうことは非常に大事なんですね。最低、金剛東・金剛と旧村とは違います、自治の経験も。それから意識も違います。僕も町総代ずっとやらしていただいてよくわかってきました。旧村はなんぼゆうたところで、盆おどりとかだんじりとか

消防団でやっぱりつながりが良い意味でも悪い意味でもあります。でも新しいところはあります。考え方も違います。だからやっぱりそのようなところは是非、今後もこの分けるって発想が非常に大事だと思いますので、分けることについてももうちょっと、住んでるに人間と話をしないと、学術経験者と話をして8つに分けましたとか、そんなことではやっぱり伝わってこないと僕は思いますので、だから、要は言いたいのは、金剛の問題についてはもっともっとスピードを上げて考えてもらわないかんということと、進めるにあたって市民協働の都市づくりを学術専門家とかアンケートだけに任せに、だけはしてほしくないということを是非お願いしたいと思います。

《議長：増田会長》

ありがとうございます。最後、ご要望というか、ご提案ということで、今後ニュータウンの検討についてはやはりスピードを上げるべきだという話と、市民の声を十分に斟酌してほしいという話。さらにマスタープランを作ることにについて、全面改訂についてやはりやり方を少し市民協働の視点で、十分考えながら進めてほしいというご意見があったということでございます。他いかがでしょうか。

はい、奥田委員どうぞ。

《奥田委員》

ちょっとよく似た話になろうかと思うんですけども、1つは今回パブリックコメントをとられたということなんですけれども、このマスタープランが作成された当時、私も、この何回目かの会議で発言をしたと思いますけれども、平成18年、2006年ですね。4日間かけて、合計7回の地域別の意見聴取会というのがやられております。それぞれ、先ほども話があったように、このマスタープランには、この富田林を区域別に分けて、色々な計画をされておるわけで、地域別に分けた説明会をやられて、そして意見を聞く、当然アンケートもとられてこのマスタープランが出来上がりました。今回も同様の手順が必要ではないかという風に思っておったんですけども、今回はパブリックコメントで済まされたという経緯があります。金剛の問題で先ほど、ちょうど今画面に現われておるところで、市民協働の都市づくりということで、市民の意見を反映できる仕組みづくりという風に書かれておりますけども、先ほどの説明を聞けば、一般市民ではなく、特定の権利を持っているいわゆる権利者の意見を聞くという風に説明がありました。私はむしろこの、とりわけ大規模集客施設の計画がされておる、そういう地域については、関係団体、農業団体だとか、商業団体だとか、また、学校、PTAの関係、当然地域住民、そういう方々の声を聞く仕組みこそ必要でないかという風に思っています。その辺改めてちょっとパブリックコメントにいたるまでの検討の経過とこの仕組みづくりについての見解をちょっとお示し頂きたいんですけれども。

《議長：増田会長》

はい、いかがでしょうか。特に2番目の市民の意見を反映できる仕組みづくりというのは少し説明不足のところもあろうかと思っておりますけれども、補則も兼ねて。はい、どうぞ。

《事務局：仲野》

パブリックコメントに至った経緯なんですけども、この説明の中でも、4ページですかね。あくまで

今回の時点修正の主な、経年変化によるものというところの観点から、パブリックコメントということで対応させて頂きました。もうひとつの都市計画提案制度の中の権利者の話なんですけれども、これは、あくまで都市計画提案制度に基づいて提案できる人間が誰かという意味で権利者という風な形で説明さしてもらったつもりでいてます。ちょっとその辺は説明不足やったんかも知れませんが。提案制度そのものは、その権利者の3分の2の同意があれば、NPOであったり、いろんな団体さんであっても、提案することが可能ですので、ただ、そのときには権利者の同意というのが必要になりますよって言う意味合いです。市民さんとか権利者さん、皆さんから、たとえば、こういう都市計画を変えて欲しいとか、してほしいとかっていう提案ができますよっていう制度の説明をさしてもらったつもりです。ちょっとすいません、説明不足やったのかなと。もうひとつ言うてはった、大規模集客施設であるとか、そういった商業施設の立地の場合には、この都市計画提案制度に基づく、たとえば、地区計画であったり、そういう制度に基づいて提案されてくることになるんですけども、この後説明させて頂く、ガイドラインというのがあるんですけども、その中で、市としましては、周辺ですね、を含めた周知というのを事業者のほうに、提案者ですね、のほうに義務付けていまして、都市計画提案制度の中、地区計画の場合の都市計画の手続きの中でも、それとは別途、法的な手続きとして、16条と17条に基づく縦覧行為というのもありまして、そこで意見を述べれる場があるという、手続きの中でもそういう場があると。それとは別途に、提案者に対して、今おっしゃってました関係団体さん、関係されるようなところと調整はするように、市のほうからも指導さしてもらっているのが現状です。最近で言えば、ニトリさんとか、去年ですかね、都市計画決定させて頂いたんですけども、同じ手法で動いてますので、周辺自治会とかに説明して頂いて、事業展開の経過を説明して頂いているというのが現状です。以上です。

《議長：増田会長》

はい。よろしいでしょうか。いかがでしょう。

《奥田委員》

何年か前に、大規模施設であるイオンがね、くるとかけえへんとかということが話題になりました。私、今回の修正のひとつの大きな部分が6ページとかにある、商業というのを、部分の中で、とりわけここに付きですけども大規模集客施設などということで、書き加えたことだと思うんですよ。この大規模集客施設、前回の会議やったか、その前やったか、えらく目に付くねという話をしたら、大阪府の指導によるものですよというような答えがあったような気がするんですけども、この大規模集客施設が本当に富田林に必要なのかどうかということを、先ほど言った話、権利者、地権者の特定の市民の声だけではなしに、広く市民の声を聞く必要があるんじゃないかという風に思っています。ガイドラインとの絡みもあるんかも知れませんが、事業者には、そういう声を聞くように指導してますという今のお話でしたけれども、市が基本的にまちづくりを進めるわけですから、市として、商業団体、農業団体、学校、PTAそういったような関係団体の声を取りまとめて、事業者を指導していくということを、市が主体になってまちづくりを進めないといけないのではないかなという風に思っています。先ほどの9ページのこの市民協働の都市づくりの市民という言葉の使い方はね、これは変える必要があるではないかと。説明を聞かなければ真意が伝わらないような書き方は、さっきの答弁でもあったように、最初にこのマスタープランを作ったときの人が誰もおれへんくなってしもたという話で、人が変われば解釈も変

わってくるような気がしますんでね、正確な記述に改める必要があるんじゃないかなという風にみえます。ちょっとまとまりのない発言になってしまいましたが、以上です。

《議長：増田会長》

はい。はいどうぞ。

《若林委員》

最初のマスタープランの策定の資料が私はよくわからないんですが、今のお話をずっと聞いておってですね、一番問題なのは、市の区域ごとでね、人口構成がどうなっているのか、人口、性別の構造がどうなっておるのか、それがどういう風に推移していっておるのか、そういう客観的な資料をまず前提にして、市民から本来どういう需要がでてくるのかということを読み取って、その上で市民の意見を聞くという風な手順になるのではないのかな。今日の資料をざっと見せて頂いておりまして、いきなり市民のどうか、集客型の店舗を入れるんだという意見は、色々書いてあるんですけども、全体的に見て地方都市が非常に疲弊していっておる状況、その中で人口構造の特徴、そういう都市の人口構造の特徴、推移はどうであったのか、ということを見て、今回の修正もそういうものが変化してしまったからこう修正しましょうというんじゃなくて、そういう変化はある程度予測できるものだと思います。その予測にしたがってプランを立てていかないといつまでたっても後手後手にまわるんじゃないかなという風に思います。それともう一つ、土地の高度利用、9ページに土地の高度利用という言葉が出てきます。その中で職住近接という言葉が出てきます。現代の社会で職住近接というのは一体具体的にどうやったら可能になるのか。職住近接というのはもともと農業であるとか漁業であるとか、そういう第一次産業を主たる、主とした産業構造のもとでは職住近接は可能だと思います。現在の市の産業構造、住民の職業などを考えていったときどうなるのか。例えばイオンが入ってきました、そこで働ける輪ができますと言われても、今の状態でイオンが出てきて働くといった場合にも具体的にどういう労働の輪が提供されるのか、その労働条件はどうか、正規雇用なのか非正規雇用なのか、そういう問題を考えていくと、最初のその人口構造の問題とか、ということもいくとですね、市民の安定した生活に果たしてつながるのかどうかもちっと見えないじゃないかなと思います。

《議長：増田会長》

えっと、少し誤解があるようで今回のマスタープランは時点修正で前期の5年前の要するにマスタープランをつくったときには人口も予測し、その状況は総合計画も毎年毎年改訂できないわけですし、総合計画は変えてなくて総合計画は上位計画です。それに伴ってこれを時点修正をしてる中間時点の話であって、今のご発言は全体計画をもう一度見直す段階で反映されて、きっちりと展開されていくべき話で、今の段階では大幅に5年前に予測した人口の形態が大幅に変わっているかということ、変わっていないというスタンスですね。で、これ部分しかご説明されていないので、全体をご説明する時間がないので多分概要という形で変わったとこだけを説明されてますので、変わっていないところについて説明されていないので、少しそのへんの誤解があったり、説明不足があったりしてるんじゃないかなという風に思いますけどね。はい。

《山内委員》

あの、一面は誤解という言い方もできんことありませんけど、冒頭にちょっとお話ししましたように時点修正という定義自体が既に市役所にはあるみたいですけど、一般論で修正といえば今おっしゃったように一体この何を達成するのか、予測ということをおっしゃって、確かにデータがいりますよね、これにしたところで変わってないなら変わってないという説明が。それからもう1つは結果としてまちづくりの都市計画は、どんな街にしていこうとしているのか、まあ一番典型的なのが開発かコンパクトシティかという、こんな二者択一でないにしても、時代的には右肩上がりの成長は終わったとか、言われてますし、この富田林が堺とかいうことを睨みながらそれにこうしていこうと考えてんのかどうか、やっぱりそのへんをはっきり言うて明確にして、現時点がその自分の目標に向かってどうなってるのか、その根拠はこういう予測数値がありますよとか、そういうことが本来の見直しであって、確かに時点修正という今までのやり方からすれば過去を振り返るというぐらいのもんでいいんかもわかりませんが、これだけ時代の変化が大きいというよりも非常に問題自体が大きい状況の中で過去の修正だけをやったり僕は反映するような時点修正やったらやめた方が、やめたらというか事務的にやりはったらいだけのこと、わざわざ審議会で審議するほどのこともないわけで、審議会でやる、値打ちがあるとすれば、今ご指摘あったように客観的なデータをもとに自分の目標が達成できるんかどうか、あるいはどんな目標をたてるべきかと、その根拠はこういう客観的なデータがあるんだとか、やっぱりせめてそのぐらいのことはやっぱり本来なら修正でやる限りはそのぐらいのことはせないかんのじゃないかなと、僕自身はそう思います。

《議長：増田会長》

はい、どうぞ。

《京谷委員》

あの、多分審議会で一番大切なのはやっぱり、マスタープランの目指す10年後の中間で見直しをしていくことも大切だと思うんですけど、そしたら、あと5年後10年後のね、やっぱりまちづくりでどうしたらいいんかっていうことの議論だと思うんですよね。で、さっきご意見若林委員からいただいたんですけども、多分すごくこう人口構成が変わってきてると。で、私達が想像する以上に例えば高齢化や、例えば高度成長期にですね、開発された住宅地っていうのはすごく私ら実際に現場にいる人間としたり、訪問したらですね、ものすごい高齢化も進んでですね、お一人暮らしが増えてて、3年前までは家に住んでた人がもう空き家になってるとか、そういうことがすごく肌身で感じて、いわゆる高齢化が切迫した問題としてね、身近に感じる中でですね、このマスタープラン全面改訂についての意見なんですけども、従来型の高度成長期の拡散型構造ってございましたよね、各地域で昭和40年代にですね、切り開いて住宅開発をしてきたということがあってですね、そこがすごく高齢化して空き家対策とか、そういうのがものすごい増えていく中でですね、今後コンパクトシティ化を目指す集約都市構造にするということなんですけども、人口減少が現実どんどん起こっていく中で、そういう空き家対策とか、昭和40年代に開発された地域をね、具体的な対策をせずどういう風に、ほったらかしにしているとですね、どんどんそういう拡散型都市構造の中で生まれたまちづくりがですね、高齢化がどんどん進んでいるわけですよ。で、そこらへんの対策もきちっとやっていかなあかんし、多分あとで話がある

と思う、市街化調整区域を規制を緩めてですね、人口を呼び込んで家を建てたりそういうことのできるような土地利用できるというその両輪の対策が必要だと思うんですね。だけどこれちょっと見てみると、そこらへんの空き家対策とか、既に見捨てられたといった言い方はあれなんですけれども、すごく人口が高齢化で減少している街に対してどういう風なフォローをするのかということが、ちょっとこれには見えないなという感じがあるんですけども、そこらへんどう考えているのか教えていただきたいなと思うんですけど。

《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》

確かに委員おっしゃるみたいに空き家対策、老朽している、人が使わないと家っていうのは古くっていか脆くなってゆくん、当然老朽家屋っていう問題に発展していくことになりますんでね、ちょっと金剛地区の話になってしまうんですけども、まあその空き家ですね、おっしゃってるみたいにどちらかというたら戸建住宅の方がやっぱりできたときに同じだいたい世代の人がいっぺんに入っているっていう問題があって、高齢化が多分他の、こう言ったらあれですけど旧村に比べて徐々に起こるのではなくって、一斉に起こってしまうっていう問題が出てきます。で、多分もうあそこができてほしい40年から50年経過して、当時例えば30くらいで購入されておられれば、だいたい70、80っていう年代に皆さんになってこられてるっていう現状がありますので、先ほど山内委員がおっしゃってみたいにやっぱりこっちの旧村とコミュニティーの形成の仕方が違うんですよ。子供さんが一緒に暮らすっていうのも、やっぱりそのニュータウンではなかなかないというところで結局ご高齢のご夫婦だけ、場合によっては独居でお暮しになってるっていう可能性が高いのかなと。てなってくると、先ほど言われたみたいに空き家っていうのが出てくるっていう話になります。まあ、今色々検討している最中なんですけども、例えば他の自治体さんであれば、ハウスシェアであったり、貸家ですね、家をうまくいって皆さんで若い世代に貸して、実際住まわれていた方はもっと便利な駅前のマンションで暮らすとか。そういういろんなスキームを実際に運営されているところもありますので、そういうことも含めて今色々検討していきたいなと思ってるところです。以上です。

《議長：増田会長》

はい、いかがでしょうか。はい。

《京谷委員》

結構です。あの、私がお願いしときたいのは、大規模な商業施設を呼び込んだりね、市街化調整区域を土地利用することはいいと思うんですよ。やっぱり、人口流入とか、そういう活性化をしないと、じり貧になるという部分もあるんでね。ただ、やっぱりもうちょっと今ある既存のそういう高齢化が進んでいるような住宅地の在り方いうものをもっとやっぱり真剣にね、考えてもらわないと、そこを抜けて新しい商業施設とか土地利用ばかりを呼び込む施策ばかりをやってもね、両方やらないとやっぱり今住んでいる人を大切にするっていうね。高齢化が進んで、人口がそこが減って、住み続けられな

いというような状況が起こっている地域はいっぱいあります。交通問題もそうですし、買い物難民みたいな、地域によっては買い物難民が発生してたりですね、そういうところがあるんで、そこらへんの視点といいますかそういうところをもっと明確に位置づけて、全面改訂に向かってやっていただきたいなと思います。これは希望ですけども。

《議長：増田会長》

はい、ありがとうございます。はい。

《若林委員》

ちょっとそれとですね、今のお話でも時点修正を

《議長：増田会長》

手を挙げて発言をしてください。

《若林委員》

すみません。

《議長：増田会長》

若林委員どうぞ。

《若林委員》

時点修正をしていくんです、というお話で、それで最終的には全面改訂を目指しておりますと。そこに集約型都市構造ということですね、拡散型都市構造と集約型都市構造では180度転換していくわけですから、時点修正のときにもね、客観的な資料を見せていただいて、今の人口構造はこういう風になっていっていますと、この地域の平均年齢はこういう風になっておって、人口構成はこうなっております、所得水準はこれくらいで、この1番最初に開発された頃は壮年期の大阪市内で働いて、収入をある程度得た人がこちらに居住されたと思うんですね。それが今はもう、年金収入がほとんどの方になってくると、従来のような都市計画ではやはりだめなんで、そのへんの現実はどうなってますかという数値をまず明らかにしながら検討するべきじゃないんでしょうかね。そのへんの数値があまり出てこないというのが非常に私なんかはイメージできないんです、頭の中で。そういうものが出てきたら、ああこういうところが問題だからこうなんだなというところがイメージできるんですけども、客観的なそういう現実となる数字ですね、それも明確にいただいた方がいいと思います。

《議長：増田会長》

はい、ご意見ということで。阪野委員どうぞ。

《阪野委員》

この審議会が計画の審議会で実施の審議会じゃないんですけど、両方リンクすると思うんですけど

ど、この最初のパブリックコメント、東西交通路の問題があるからこの前の都市計画道路の見直しの時には東西交通路に関するの見直しせんと残しといたったぞと書いていただいてるんですけど、じゃあ、それ一体いつ実施されるんでしょうか、また実施主体はどこなんでしょう。て言うのは、もしそれが計画はあるけれどもいつまでも実施されないということであるのならばですね、さきほどの今後の都市計画の見直しの中で、金剛団地の中の問題ともからめて、もともと狭山森屋線が本来片側2車線必要だったけれども当時、住宅難を解消するためにできた団地やいうことで、道ぎりぎりまで住宅地として抽選なんかやったからそこへ住まはった人はびっくりしてですね、公害問題なんか起こったわけですね。一方、今そこで空き家問題が起こってきている。そうすると、例えば道路沿いの今後、皮一列ぐらいは多様な利用を可能な形にしてですね、その土地の値段を上げることによって、そこに住んではる人たちを奥の閑静な所へ、空き家の方へ移ってもらうことが出来て、そこはあの道本来の昔の2車線にもどすとかですね、そういったことも含めて考えて、一方では、隣に道を広げる計画があるからこっちは1車線のままでよろしいねん、それでこっちもいつまで経ってもどっちもできないなんてのはね、ちょっと実施と計画とのリンクの関係で、私の質問に答えていただけたらというかんじがするんですが。

《議長：増田会長》

はい、いかがでしょうか。

《事務局：仲野》

確かに、委員おっしゃるみたいに、元々、あそこは歩道がすごく広くて、私も聞いた話、元々は4車線で外環状線まで当たる計画やったと聞いています。

《阪野委員》

いったんそれでスタートしたんです。

《事務局：仲野》

ですね。

《阪野委員》

公害調停で。

《事務局：仲野》

当時そういう公害、ね、いろんな問題があって、ああいう風な形で車線を絞ったっていう風に聞いてるんですけど、ただ、まだあその道路自体、色々課題を抱えてるっていうのも現状という風に聞いておりますので、ただ、例えば新設道路で解消するのか、おっしゃってるみたいに、例えば土地利用そのものですよね、変えてしまって、既存のストックをうまく活用するのか、それは色々な観点があると思うんですけども、今回、次の全面改訂に向けての話、さっき言っていました土地の高度利用という中では、そういうプランもひとつは出てくるのかなと思ってんですけども、ただ、正直な話、公害調停道路になってるはずなんで、その問題をクリアしないと、車線を増やすというのは、色々なハードル

があるのかなと。前回の都市計画道路見直しの中では、これも長い話で申し訳ないんですけども、向こう10年か、20年間の間に整備していく方針のものを存続としようという形で、大阪府さんの基本方針を立てて見直しを行った経緯がありますので、今言われた意見を踏まえて、どちらがより効率的なものなのかとか、いろんなハードルが、どちらが超えていきやすいものなのかとか、計画論ではなくて、実施計画の中で、どういう風な形で動いていくのかということを検討していかなあかんのかなと思っています。

《阪野委員》

二ついっぺんに質問した中で、最初の質問で、並行する道路の拡幅の時期の見通しはぜんぜん立っていないんですか。

《議長：増田会長》

はい、いかがでしょうか。

《事務局：仲野》

既存の森屋狭山線のことですよね。

《阪野委員》

北側の道とかは。

《事務局：仲野》

狭山河南線ですかね。具体的にいつからどうするっていうのはまだ決まってません。大阪府さんの方の中で、当然、府下全体の中で、都市計画道路をどう整備していくのかっていうのを計画部門と実施している道路課さんと調整されていると思うんですけども、その中で、羽曳野さんからちょうど藤井寺へ向かうような、縦断方向に出来る道路とかを整備されている状況なんですけれども、八尾空港から美原の方に抜けてくる道路整備されているんですけども、当然、その後はどうしていくのかという部分はあるんですけども、具体的にいつから何をするっていうのは、今のところは何もない状態です。

《議長：増田会長》

はい、いかがでしょうか。他は。かなり次回の全面改訂に向けては、従来どおりのやり方よりはもう少し、緻密に市民参画の話であったり、あるいはここの審議会でのやり取りであったり、そのあたりを基本的にかなり、やり方そのものを検討いただかないといけないというような話と全面改訂まで5年といてもかなり作業はその前から始まりますから、どの時期ぐらいからそういう検証とか、この10年間の評価とか、そのあたりを具体的にどう進めていくのかとか、その辺のやり方も少しご検討いただかないといけないという風なご指摘がたくさん出てようかと思います。もう一点は、社会構造が大きく、今は5年、前回作ったときの5年、さらに今期の5年をいれると10年という大きく変わりますから、それに対して、どういう社会動向をどうふまえるかということについても、十分検討しておかないといけないというご指摘も頂いております。その辺少し事務局の方で斟酌いただいて、今後の全面改訂に

向けての取り組みというところについては少し、検討を深めて頂きたいなと皆さん方の意見かと思えます。ありがとうございます。いかが致しましょう。時点修正というのでまだ不十分だというご意見もございますけれども、過去４回、ここの中で議論を進め、なおかつ、市民の方々に対してパブリックコメントをし、市の考え方も公開してきたということでございますので、この第一号議案については、今日はなんらかの意味で決議をしておきたいと思うんですけれども、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。ありがとうございます。そしたら、第一号議案につきましては、先ほど言いました、全面改訂に向けての課題整理ということに対しては、十分ご配慮いただくということを前提に、原案どおり可決するというご事で異議ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

《委 員》 「 異議なし 」

《議長：増田会長》

ありがとうございます。それでは、『議第１号』『富田林市都市計画マスタープランの時点修正について』は、原案ど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、議論の中でもだいぶ出ていましたけれども、大きく関連します『報告案件１』『富田林市市街化調整区域における地区計画のガイドラインの改訂について』、これは報告案件ですけれども、ご説明いただければと思います。宜しくお願いします。

《事務局：泉》

まちづくり推進課の泉と申します。宜しくお願いします。

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のガイドラインの改訂について」説明させていただきます。お手元の資料に、前面のスクリーンと同じものとガイドラインの改訂案をお配りしておりますので適宜ご覧ください。

なお、この案件は前回の本審議会にてご報告させていただいておりますが、今回は、具体的な変更内容について説明させていただきます。

まずは、改訂理由について説明します。１点目は当初想定していた土地利用との相違がございます。策定したときの想定は、都市計画法の改定により、廃止となった大規模開発の代替的なイメージもあり、大規模な住宅地開発や、大規模な商業施設の立地を想定しておりましたが、策定して５年が経過した今は定期借地による商業施設や、最小限の面積による商業施設の立地相談が多くなっております。

次に、２点目の理由としましては先ほど、議第１号でご審議いただきました「都市計画マスタープラン」の時点修正に伴うものでございます。説明でもありましたとおり、都市マス上の土地利用方針における、土地利用調整エリアにおいて、商業を産業・医療とし、立地可能な用途を拡大したことを受け、このガイドラインにも反映をさせて参ります。

それでは、具体的に内容を説明します。

説明に入ります前に、便宜上、現ガイドラインを旧ガイドライン改訂案のガイドラインを新ガイドラインとさせていただきます。

まず初めに、ガイドラインの構成についてですが、旧ガイドラインは１２項目から構成されていますが、新ガイドラインでは、１０項目へと構成を変更しております。これは、日頃業務を行っている中で、

わりにくいところのご意見や、類似した内容が書かれている項目がありましたので、内容等を精査し、統合したためです。では、内容について、新ガイドラインに沿って項目ごとに簡単に説明します。

まず、1.目的・背景についてですが市街化調整区域の地区計画がクローズアップされた背景、ガイドライン策定の目的を記しています。次に、2.土地利用の基本的な考え方についてですが、市街化調整区域の基本理念を踏まえ、地域のまちづくりに寄与できる土地利用を目指すなど調整区域における地区計画提案に際しての基本的な考え方を記しています。次に3.適用区域についてですが、都市計画マスタープランの土地利用方針における『土地利用調整エリア』としております。次に4.基本事項についてですが、本市の各方針との整合、周辺環境への配慮、禁止区域等の地区計画提案時の留意事項を記しています。次に5.地区計画の内容についてですが、地区計画を定める際の細かな事項を記しています。次に、6.類型・基準についてですが、提案する際の用途、立地基準、建築物の制限等の具体的な基準を定めております。こちらは、変更点が多くございますので、詳細について、後程、説明させていただきます。次に、7.条例による土地利用制限の適用についてですが、地区計画区域内における建築物の制限及び緑化率の関することを条例で規定するとしております。次に8.委任についてですが、このガイドラインの規定にない事項が発生した場合の判断に関する委任事項となります。次に9.附則（平成20年6月2日）についてですが、こちらは旧ガイドライン施行時の附則となります。最後に10.附則についてですが、この新ガイドラインを施行するにあたっての経過措置等を定めております。こちら後ほど、説明いたします。

それでは、6.類型・基準について説明します。まずは、類型から説明します。類型は、大きく2種類にわけており、住居系、非住居系となります。まず住居系ですが、住宅型のみとなり、非住居系は、幹線道路沿道型と大規模集客施設型の2種類に分けています。この類型については、旧ガイドラインから変更はございません。それでは、基準について、類型ごとに説明します。

最初に、住居系の住宅型について説明します。住宅型は、戸建住宅の立地を計画した基準です。まず、立地要件についてですが、旧ガイドラインでは、車線数2以上の幹線道路に接道し、隣接する市街化区域と一体的な用途地域が形成できる場合は面積を0.5ha以上とし、また、一体的な用途地域が形成できない場合は5.0ha以上としておりましたが、新ガイドラインでは、市街化区域と隣接する場合については、面積を1ha以上とし、一体的な用途地域について、より明確なものとするため第一種低層住居専用地域を追記しております。また、一体的な用途地域が形成できない場合は、5.0ha以上のままとしております。

次に整備基準について、説明します。まず、地区施設についてですが、道路、緑地・公園・広場には変更はなく、道路については、本市開発指導要綱の基準を満たすもの、道路ネットワークを勘案した適切な配置と後背地への配慮を項目にあげ、緑地等については、大阪府自然環境保全条例と同規則、自然環境の保全と回復に関する協定実施要綱、本市開発指導要綱を満たすものとしております。追加項目としまして、面積要件を1ha以上としたことにより、調整池の整備が必要となるため地区施設として項目を追加し、その基準としましては、大和川下流域調整池技術基準（案）を満たすものとしております。

次に建築物等に関する事項ですが、旧ガイドラインでは、建ぺい率を50%以下、容積率を100%以下、敷地面積を150㎡以上、壁面の位置を周囲1m以上、高さを10m以下とし、第一種低層住居専用地域並みとしております。この内容に関しましては、新ガイドラインにおいても変更していません。また、新ガイドラインでは、留意事項としまして、開発面積に対する緑化率20%以上の確保と、開発後

の利便性等を勘案し、面積が10ha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るとしております。

次に、非住居系の幹線道路沿道型について説明します。幹線道路沿道型は、商業、産業、医療等の建築物の立地を計画した基準です。まず、立地要件ですが旧ガイドラインは、歩道整備された車線数2以上の幹線道路に接道し、面積は0.5ha以上で、区域の過半が道路から100m以内にあることとしておりますが、新ガイドラインでは、接道要件を車線数2以上の幹線道路と変更し、面積を1.0haに上げます。なお、区域の過半が道路から100m以内にあることについては変更はございません。

次に、整備基準について説明します。まず、地区施設についてですが、住宅型と同様に調整池の項目を追加しており、内容についても、住宅型と同様となります。

次に建築物等に関する事項ですが、旧ガイドラインでは、用途を近隣商業地域、建ぺい率を60%以下、容積率を200%以下、敷地面積、高さの規定はなく、壁面の位置を幹線道路側5m以上、隣地側3m以上としておりましたが、新ガイドラインでは、用途制限を原則、近隣商業地域及び準工業地域の用途制限に準すると変更しています。これは、先ほどご審議いただきました都市計画マスタープランの時点修正で、土地利用調整エリアについて、産業・医療としたことにより、立地できるものを拡大し、都市マスとの整合を図っております。次に、壁面の位置についてですが、旧ガイドラインでは、幹線道路側は5m以上、隣地側は3m以上としておりましたが、新ガイドラインでは周囲5.0m以上と強化しています。次に、留意事項としまして、住宅型と同様に緑化率20%以上を記載し、加えて、定期借地による場合は、借地期間終了後の土地利用を見据え、土地所有者等による協議会等の設置を義務付けています。これは、定期借地終了後の諸問題に対処させることを目的にしております。

最後に、非住居系の大規模集客施設型について説明します。大規模集客施設型は、大規模な商業施設の立地を計画した基準です。まず、立地要件ですが、旧ガイドラインは、歩道整備された車線数4以上の幹線道路とそれ以外に幹線道路と2方の道路に接道し、面積は0.5ha以上としておりましたが、新ガイドラインでは、面積を5ha以上とし、道路要件については、車線数4以上の幹線道路及び車線数2以上の幹線道路と2方の道路に接道することとしております。

次に整備基準についてご説明します。まず、地区施設についてですが、住宅型、幹線道路沿道型と同様に調整池の項目を追加しております。内容についても、同様となります。

次に建築物等に関する事項ですが、旧ガイドラインでは、建ぺい率を60%以下、容積率を200%以下、敷地面積、高さの規定はなく、壁面の位置を道路側5m以上、隣地側3m以上としておりましたが、新ガイドラインでは、壁面の位置を道路側5m以上、隣地側3m以上から、周囲10m以上と強化しています。また、留意事項としまして、住宅型、幹線道路沿道型と同様に緑化率20%以上を記載し、加えて、幹線道路沿道型と同様に、定期借地による場合は、借地期間終了後の土地利用を見据え、土地所有者等による協議会等の設置を義務付けています。以上が6.類型・基準の変更内容となります。

最後に、10.の附則について、ご説明します。(1)には、新ガイドラインの施行日を、(2)には、経過措置を、(3)には、法改正やその他社会状況の変化等により、必要に応じて改訂する旨を記載しております。

(2)の経過措置についてですが、新ガイドラインを施行するまでに申請があったものに対し、一定期間を設け、旧ガイドラインの基準を運用するためのものです。今回の経過措置としましては、新ガイドラインの施行前に、都市計画提案制度による都市計画提案書の本申請が提出され、本市が都市計画の

決定を行うと判断しものであって、新ガイドラインの施行日から起算して3年を経過する日までに、都市計画法第17条の規定に基づく案の縦覧が行われるものについては、旧ガイドラインの規定を適用することができるとしております。

今回の改訂についてですが、都市計画マスタープランの時点修正で立地可能な用途を広げ、この新ガイドラインで整備基準を厳しくすることをポイントとして改訂をしております。

今後のスケジュールとしましては、パブリックコメントを行い、その結果を踏まえ、次回の本審議会への付議を予定しております。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のガイドラインの改訂について」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、ありがとうございます。ただいま、ご報告を頂きました『市街化調整区域における地区計画のガイドラインの改訂について』、ご意見あるいはご質問等ございましたらいかがでしょうか。はい、奥田委員どうぞ。

《奥田委員》

これ、一言で言うて、今回の改訂はね、改訂の意味やね。規制が強化されるのか、緩和をされるのか。21ページの大型集客施設のところで、先ほどの説明を聞いてると、この元は歩道整備された車線数4以上の道路という風になっていたのが、歩道整備というのが抜かれてるのを見ると、なんか規制が緩和されたのかなと取ったんですけども、基本的には今回の改訂というのはどこにポイントが置かれてるのか、ちょっともういっぺん教えてください。この最初の17ページに改訂理由というのが書かれておるんですけども、今回の改訂によってどうなるのか、市民にとってどうなるのかというのをちょっと教えてください。

《議長：増田会長》

はい、ありがとうございました。はい、いかがでしょうか。

《事務局：仲野》

委員がおっしゃるみたいに、立地要件としては若干緩めているところもあります。ただ、それに際して、今度整備して頂く基準を厳しくするというのがポイントになります。何が厳しくしたんやというのはあるんですけど、最低敷地面積を5,000㎡から1haに上げさせていただこうと思ってます。これによりまして、調整池であったり、緑地の整備義務が大阪府の条例等によって、義務化されることになります。5,000㎡であれば、指導的な内容であるんですけども、義務的な話が出てこないところがあるので、それをすることによって、雨水の、今、流行というはおかしいですけど、ゲリラ豪雨に対応するために周辺への影響を出来るだけ軽減するために、そういう設置義務をより明確化なものにしたいなという風に考えています。実際の運用の中で、表現がわかりにくいという部分がかなり、提案者の方から問い合わせもありまして、その中で文言の整理をさせて頂いたというのも今回のポイントとなっております。以上です。

《議長：増田会長》

よろしいでしょうか。他いかがでしょうか。特にございませんでしょうか。はい、司委員どうぞ。

《司委員》

19 ページのところの住宅型の新ガイドライン、これ基本的なことなのかも知れないですが、留意事項のところに、面積が 10ha 以上または戸数が 300 戸以上の場合、生活利便施設を設置することができると書いてあるんですが、この生活利便施設とは具体的になんなんでしょうか。集会所とかじゃないんですよね。

《議長：増田会長》

いかがでしょうか。

《事務局：泉》

想定しておりますのが、梅の里とかのようなちょっとした商業施設で、そのコミュニティで完結するようなまちづくりをしていかないといけないのではないかと考えまして、この項目を追加しております。以上です。

《議長：増田会長》

よろしいでしょうか。

《司委員》

ということはスーパーとかそういう買い物できる場所ということですね。

《事務局：泉》

そうですね。いわゆるコンビニとか、そういう感じをイメージしております。

《司委員》

わかりました。

《議長：増田会長》

よろしいでしょうか。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》

生活利便施設という発想がおもしろいね。今、司委員がおっしゃったように、集会所を作るとかいうのも当然出てきてもいいような気がするんやけど、つまり、コミュニティで完結できるとおっしゃった言葉にちょっと僕は引っかかって、今言ってるんですけど、コミュニティとはなんやねんと。コンビニがあったらコミュニティかと言うてつつこみを入れたくなっただけのことなんですけど。もうちょっと、生活利便施設というのは、確かに、奥田委員もおっしゃったけど、後で課長が代わったらなんやわかれ

へんようになったことのなんのように、具体的例示をしといて頂いたらどうですかね。お願いします。

《議長：増田会長》

はい、いかかでしょう。まず、集会所が建てれるのか建てれないのかという回答と、それと要するに、生活利便施設を何々等と具体的例示を入れるかどうかと二つあるかと思うんですけど。

《事務局：仲野》

最終的には建築条例っていうのを定めることになるんですけども、住宅型はやはり、第一種低層住居専用地域というのをイメージしておりまして、建築基準法で定められているものは、建築可能ですよという形になるので、集会所とかは元々可能な範囲になります。ただ、先ほどの金剛地区の現状を踏まえまして、それなりの戸数が集まったときに、やはり住宅だけでは暮らしにくいのではなかろうかというところで表現をこういう形で入れさせていただいてます。イメージとしてはおっしゃっているみたいに、ある程度簡単な買い物できるようなスーパーみたいなイメージですね。まさに、先ほど泉のほうから説明させて頂きました梅の里、ちょうど真ん中に万代、スーパーがあるんですけども、ああいう一団地のまとまりが出来たときに、ああいう形のものがあればいいのかなと、ただ、これも表現的にはできるという表現をさせていただいていますので、そこは協議の中で色々決めていくことになると思います。ご意見でありましたとおり、生活利便施設という言葉が独り歩きしないような形では色々検討したいと思います。以上です。

《議長：増田会長》

はい、よろしいでしょうか。他いかがでしょうか。よろしいでしょうかね。これは報告案件で、先ほどもございましたように、今日のご意見を受けて、少しご検討いただいた後、パブコメをして、次回の都市計画審議会でご付議、審議いただくという予定だということでございますので宜しくお願いしたいと思います。ありがとうございました。これで議案としては終了でございますけども、何かこの際にご発言ございますでしょうか。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。はい、吉村委員どうぞ。

《吉村委員》

二点だけ。意見なんですが、先ほどからパブコメの話がずっと出てましたが、大阪府でもいろんなことに対して、パブコメを取るんですが、なかなか意見が集まらないというのが現状なんで、市民の方々の意見をいかに集約、把握するのかという手法や作法については、また知恵を絞って欲しいなと思っています。モデルになるような形でお願いしたいと思います。それともうひとつは、直接、富田林ではないんですが、千早赤阪村がいわゆる過疎地に指定をされる、公示をされるということになって、4月1日からそういうことになりまして、過疎対策債を受けれると。どんな風にしていくのかということについて、大阪府としても方針を作ったり、千早赤阪村としても計画を作ることになるんで、直接、富田林としては、ただ、隣接してるという意味においては、都計審の議論にはならないと思いますが、それも含めて、色々情報収集をしといてもらって、齟齬のないようにお願いしたいなという風に思います。以上です。

《議長：増田会長》

はい、ありがとうございます。はい、奥田委員どうぞ。

《奥田委員》

一点要望しておきたいと思います。先ほどのところでも発言しましたがけれども、とりわけ、市街化調整区域における調整エリアの利用について、先ほどは市民の声、意見を反映できる仕組みづくりというところでお聞きをすれば、特定の地権者からの都市計画提案という意味だという説明でありましたけれども、それだけを持って市民の声を聞くとか市民協働という風に欲しくないという風に思っています。ガイドラインとの関係でもそういう大型集客施設、とりわけ大型集客施設、広くは土地利用調整エリアの活用については周辺地域住民、それから商業団体、農業団体、学校関係団体の声を市として聞くという仕組みを作って頂きたい。計画書の縦覧制度がありますよということだけで終わらせることなく、市としてそういう関係者の声を聞くという制度を作っていただきたいということを要望しておきます。以上です。

《議長：増田会長》

はい、ありがとうございます。はい、いかがでしょうか。

《若林委員》

17 ページの土地利用方針の変更というか修正のところ、産業・医療と書いてありますけれども、医療とは具体的にどういう風なものを想定されていますか。

《議長：増田会長》

はい、いかがでしょうか。

《事務局：仲野》

医療法の関係で色々あると思うんですけども、基本的には病院ですね。市街化調整区域、開発許可制度が変更になりまして、相当規模の病院というのが調整区域では昔は立地できたんですけども今は出来なくなっていると。そういうところ踏まえて、それをカバーする意味でこういう表現を加えさせて頂いています。

《若林委員》

私は、医療といわれたら、今の富田林の南大阪全体の人口構造から介護の問題も一緒に入れておかないと思います。

《議長：増田会長》

はい、いかがでしょうか。

《事務局：仲野》

介護施設につきましては、既存の開発許可の中で、一定認められるルールがありますので、それはそちらで担保されているという風に考えております。先ほど言ったみたいに、都市計画法の変更に伴って従来は出来ていたものが、今できなくなっている部分があります。そういうところをカバーする意味で地域でこういうルールを作っているというイメージをしていただければ。

《議長：増田会長》

はい、よろしいでしょうか。はい、司委員どうぞ。

《司委員》

先ほどのことなんですけど、この300戸以上の場合は生活利便施設を設置することができるという風に文言で書かれてるんですけども、これは、開発のときに市が指導するのか、それとも開発するときの協議をするのか、その辺がどういうことなのか。例えばね、金剛伏山台とかECOROタウンでも合わせたら、300どころか、すごい大きな1,000戸近い戸数になりますよね。ああいうところに、こういった買い物がちょっと出来るような施設ができれば、買い物に利便性が出てくるんですけども、例を挙げればね、市が指導できるのか、開発するときにそういう用地をしたりするのか、ちょっとどうなのかということを教えて欲しいのと、一番最初に今回の審議会の中で、課長の方からも、前回のマスタープランを策定して時のメンバーがほとんどいないというお話をされましたよね。それはそれで、その時の経緯なども参考に聞くことはすごく大事だと思うんですけど、やはり、これから少子高齢化また、人口減少の中で、今見れば素晴らしい若い人たちがたくさんいらっしゃいますので、そういった人たちの新しい発想でしっかりしたものを作って頂くことを要望しておきます。

《議長：増田会長》

はい、一点目はいかがですか。

《事務局：泉》

金剛錦織台とかを見て、あったほうが良いのではないかとということで、市として指導するのではなく、提案が出来ますよという風にしております。

《議長：増田会長》

はい、よろしいでしょうか。

《司委員》

はい、わかりました。

《事務局：仲野》

ちょっとだけ補足すると、金剛錦織台もちょうど真ん中の通りのところには併用住宅言いまして、全てが住宅じゃないとだめですよというわけではなくて、一部店舗もできますよという風に、元から開発のときにゾーニングもしているので、そこは実際にされるときに立地要件もあると思うんですよ。例えば

隣接に店舗あるのに、区域の中に作る必要がないやんという話が当然出てくると思いますので、そこはあくまでここに書いてありますとおりできるということで、協議の中で事業者と連携して決めていくという形になるのかなと。

《司委員》

はい、わかりました。

《議長：増田会長》

はい、よろしいでしょうか。ありがとうございます。この都市計画審議会もそうですが、やはり時代的に、今よく言われています PDCA です。プランを立てて、実行されて、それをきっちりと数値を踏まえてチェックをすると、それをもう一度アクションという形でどこに予算に反映させるのか、事業見直しに反映させるのか、計画に見直しをしていくのかという、こういう PDCA というのは、まだまだ富田林だけではなくて行政全体としてまだまだ謳い文句だけのようなところがあるものですから、次期の改定に向けては、それがちゃんと実行できるようにということが、今日いただいた大きな課題だと思います。もう一点は、やはり市民参画と言うようなのを具体的にどう本当にこの市の中で進めていけるのかと、このあたり大きな宿題をいただいたといえますか、ご要望いただいておりますので、事務局のほうも今後の取り組みに対してご配慮といいますか、十分ご検討いただきたいという風なことだと思います。よろしいでしょうか。どうもありがとうございました。