

平成24年度 第2回富田林市都市計画審議会 議事録

平成24年10月29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

石原三和、吉村善美、増田 昇、阪野拓也、若林 学、尾崎哲哉、司やよい、川谷洋史、西川宏郎、南齋哲平、來山利夫、奥田良久、山本剛史、渡邊ヒロミ

・欠席委員

中上隆三、山元直美、土井廣和、鈴木 憲、林 光子、新子智一、山内庸行

○事務局

北野俊夫、石田弘幸、仲野仁人、森木和幸、原田揚子、辻野和久、福田清香、鷹野友美、望月 授

《事務局：仲野》

それでは、定刻となりましたので、ただ今から平成24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。

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。よろしいでしょうか。

本日は、委員総数21名中、14名にご出席をいただきまして、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、中上委員、山元委員、土井委員、鈴木委員、林委員、新子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。山内委員の方については、たぶんちょっと遅れられていると思うんですけども、定刻となりましたのでもう始めさせていただきます。

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ので、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ことを、ご報告させていただきます。

傍聴をされる方をお願いします。本日の審議会の資料と一緒に配付しております「会議の傍聴に係る遵守事項」を守り、議事の円滑な運営が行えますようご協力願います。

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、ご発言いただけますよう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〉

それでは、皆さんこんにちは。

平成24年度の第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っております。ご出席を賜りましてありがとうございます。少しご欠席が多いようですが、成立しているということで始めさせていただきます。

それでは、座って進めさせていただきます。本日の議案ですけれども、ご案内のとおり、付議事項が2件、報告案件が2件でございますけれども、まず、議事に入ります前に、委員の交代がございました。7月に開催されました第1回の審議会の後、委員の交代がされていますので事務局の方からご紹介をお願いします。

〈事務局：仲野〉

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ので、報告させていただきます。

条例第2条第1項第1号委員であります、本市教育委員会から選出いただきました山元直美委員でいらっしゃいます。

なお、先ほどもご報告させていただきましたが、本日、山元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、「交代された委員」の報告を終わらせていただきます。

〈議長：増田会長〉

はい、ありがとうございました。あいにく、本日ご欠席ということですが、新たにご就任いただいたということでございます。ありがとうございます。

それでは、議案に入ってまいりたいと思っております。付議案件ですけれども、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」事務局の方からご説明をお願いしたいと思います。

〈事務局：福田〉

福田と申します。よろしくお願いいたします。

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、スクリーンに見にく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ので、ご参照くださいますようお願いいたします。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。資料の17ページから23ページに生産緑地法を添付しておりますので、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。

《議長：増田会長》

ちょっとよろしいでしょうかね。資料編の方にこのパワーポイントと同じやつが入っておりますので、これを見ていただければと思います。こっち側の方が議案書の方で、こっち側の方に資料が出ておりますので。続けてよろしくをお願いします。

《事務局：福田》

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、本審議会での審議を経て、都市計画決定を行うこととなります。

次に、これまでの経緯についてご説明します。

本市では、平成4年度に、335地区、約80.03haにつきまして、生産緑地の当初指定を行い、その後、毎年1回、計19回の見直しを行っております。見直しは、主に買取り申出に基づく地区の廃止となっておりますが、平成14年度及び平成19年度に指定の希望を募り、追加指定を行いました。このような見直しを経て、平成23年度において、生産緑地地区は、293地区、約65.43haとなっております。

以上のように、当初指定から20年が経過し、買取り申し出などにより地区面積が減少しているのが現状です。なお、追加指定作業については、概ね5年ごとに実施しており、前回の追加指定から5年が経過しましたので、今年改めて追加指定の希望を募りました。今回は、買取り申し出があって解除する生産緑地と、指定の希望があって追加する生産緑地について、議第1号「南部大阪都市計画生産緑地地区の変更」として提案してまいります。

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㎡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、基本的に農地以外の土地利用ができなくなりますが、生産緑地の買取り申し出をすることにより、生産緑地としての行為制限を解除することができます。次に、この買取り申し出についてご説明します。

「買取り申し出」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。買取り申し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。このように、買取り申し出があり、行為制限解除となった生産緑地につきまして、本審議会に付議し、地区の

廃止または区域の変更を行ってまいります。以上でこれまでの経過及び制度の概要についての説明を終わります。

それでは、今回の生産緑地地区の変更理由並びに変更地区の説明をさせていただきます。

都市計画変更の理由につきましては、都市計画決定権者の判断による追加及び、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伴い、旭ヶ丘町1地区ほか18地区について、区域変更及び廃止を行うものです。なお、この変更理由は議案書10ページに添付しております。

それでは、変更地区について説明いたします。

廃止する地区が、8地区。区域変更する地区が10地区、このうち面積が増えるものが4地区、減るものが6地区あります。そして、新たに追加する地区が1地区。合計19地区についてご説明します。また、一覧は議案書11、12ページに添付しております、新旧対照表のとおりとなります。

この後、スクリーンに各変更地区の詳細が出てまいります。見にくい場合、資料の7ページ以降にも添付してありますので、参考にご覧ください。

まず、赤く囲っております、旭ヶ丘町1についてですが、地区の面積は約0.09haあり、そのうち縦縞で着色した部分、約0.08haが、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されるものです。この廃止に伴い、残りの生産緑地は、青く着色しております約0.01haとなります。先ほど、生産緑地の要件として、最低500㎡必要であるとして説明しましたとおり、約0.01ha、つまり約100㎡では、面積要件不足となりますので、こちらを併せて、合計約0.09haを廃止するものです。

次に、川面町一丁目2ですが、地区の面積は1381㎡あり、そのうち縦縞で着色した部分、1077㎡が、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されるものです。この廃止に伴い、残りの生産緑地は、青く着色しております304㎡となり、先ほどと同じく500㎡未満となりますので、面積要件不足として、合わせて1381㎡を廃止するものです。

次に、若松町五丁目2ですが、地区の面積約0.23haに黄色で着色した部分、約0.1haを追加指定します。区域変更後の面積は約0.33haとなります。追加する場所の現況写真はこちらです。

次に、若松町西三丁目2ですが、地区面積約0.58haのうち、縦縞で着色した部分、約0.13haを廃止し、約0.45ha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、若松町東一丁目1ですが、縦縞で着色しております、地区面積のすべてに当たる約0.13ha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、寿町一丁目4ですが、縦縞で着色しております、地区面積のすべてに当たる約0.2ha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。

次に、甲田2ですが、地区面積約0.55haのうち、縦縞で着色した部分約0.17haを廃止し、約0.38ha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、甲田6ですが、地区面積約0.84haのうち、縦縞で着色した部分約0.49haを廃止し、約0.35ha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、甲田37ですが、地区面積約0.18haのうち、縦縞で着色した部分約0.05haを廃止

し、約0.13ha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、五軒家二丁目2ですが、地区面積約0.11haのうち、縦縞で着色した部分約0.03haを廃止し、約0.08ha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、錦織2ですが、地区の面積約1.03haに、黄色で着色した部分、約0.12haを追加指定します。区域変更後の面積は約1.15haとなります。追加する場所の現況写真はこちらです。

次に、錦織3ですが、地区の面積約0.09haに、黄色で着色した部分、約0.16haを追加指定します。追加する場所の現況写真はこちらです。また、この追加に伴い、錦織3は、隣接する錦織4とつながることになり、1つの地区となります。したがって、錦織4は廃止となり、錦織3の区域変更後の面積は約0.43haとなります。

次に、錦織7ですが、縦縞で着色しております、地区面積のすべてに当たる、約0.06ha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、錦織16ですが、地区の面積約3.01haに黄色で着色した部分、約0.08haを追加指定します。追加する場所の現況写真はこちらです。また、これに伴い、錦織16は、隣接する錦織17とつながることになり、1つの地区となります。したがって、錦織17は廃止となり、錦織16の区域変更後の面積は約3.26haとなります。

次に、錦織31ですが、黄色で着色した部分、約0.09haを追加指定するものです。追加する場所の現況写真はこちらです。

次に、藤沢台七丁目3ですが、縦縞で着色しております、地区面積のすべてに当たる、約0.5ha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、津々山台四丁目2ですが、地区面積約0.08haのうち、縦縞で着色した部分約0.03haを廃止し、約0.05ha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。

変更地区は以上です。

なお、主たる農業従事者の死亡又は故障による廃止につきましては、当該生産緑地の買取り申出の続き上、行政側において買い取りはせず、また斡旋も成立しませんでした。したがって、申し出日から3ヶ月を経過した時点で、生産緑地法による行為制限が解除されています。

そして、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。大阪府との協議のあと、平成24年9月14日から平成24年9月27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、生産緑地地区の変更及び廃止の決定を行い、この決定を縦覧して完了となります。

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3ページから10ページに記載しております、286地区、面積約64haへ変更となります。

以上で説明を終わります。よろしくご審議をお願いいたします。

〈議長：増田会長〉

はい、ありがとうございます。例年、変更手続きをしておりますけれども、今年度は、5年目の追加

が含まれているということで、少し例年とは違いますけれども、ただいまご報告いただいた状況でございます。何かご質問・ご意見等がございますでしょうか。いかがでしょうか。少しその辺で何かお話をされていて…、はい。

《尾崎委員》

素朴な疑問なことなんですけれども、今まあ、この何地区か変更の案件出ましたよね。そして、これが行為制限の解除でなるわけですよ、土地の買取りもどこもしなかったということで、誰も、行為制限の解除。これが、この審議会を経て決定になるのか、もう既に決定されたものなのか。

《議長：増田会長》

行為制限に関しましては、生産緑地法の方に、都市計画法ではなくて、生産緑地法の方で規定されておりますので、もう既に行為制限が解除されております。都市計画はその後追いと言うとおかしいですけども、どちらかという都市計画図書の修正をするという手続きになろうかと思えます。

《尾崎委員》

そしたらね、この行為制限の解除がされると、農地以外の土地利用が可能になるということですね。

《議長：増田会長》

はい、もう既になっている場合もございます。

《尾崎委員》

ということは、それは、仮に、例えばその売買したとか、そういったこともあるわけなんですよ。

《議長：増田会長》

可能です。

《尾崎委員》

可能ですね。そしたら、今、この審議会承認をされてからしかできないわけではない、今もうされているんですか。

《議長：増田会長》

そうです。それは生産緑地法という法律でそういうことが決められていると。

《尾崎委員》

そしたら、仮にこの審議会承認しないと、仮にね。なった場合というのはどうなるんですか。ありえないとは思いますが。

《議長：増田会長》

たぶんそういうことはありえないでしょうね。都市計画図書の変更ですので、たとえば都市計画道路の名称変更やとかいうのを全部ここで、一応簡易ですけれども、審議をして名称変更すると。それと同類というふうに考えてもらったら、名称変更を否決するなんていうのはないのと同じことなのかなと思います。

《尾崎委員》

それやったら、まあいいんですけれどもね、この審議会を経て、農地以外の土地利用が可能になるのであれば、このさっきの制限解除日の日付を見ていると、もう1年以上経過しているものもあるんで。

《議長：増田会長》

もう既に現地で家が建っているというのもあって、どうなってんねんとなると、けっこうあります。それは、法律上は都計審よりもむしろ生産緑地法で行為制限がかけられてますので、法律上、問題ないと。

《尾崎委員》

そしたら、もう既に農地以外の土地利用にされていると。

《議長：増田会長》

そう。はい。

《尾崎委員》

それやったらいいんですけれどもね。そしたら、この審議会を経てなるんやったら、1年間はほったらかしにして何もできないんかなって思ったんですけれども。じゃないんですね。分かりました。

《議長：増田会長》

はい、棚上げではなくて、生産緑地法の中で手続き上3ヶ月で決断をなささいということになってますんで、むやみやたらに延ばしてないということです。

《尾崎委員》

はい、ありがとうございました。

《議長：増田会長》

はい、よろしいでしょうか。

《議長：増田会長》

はい、他にございませんでしょうか。そしたら、原案通りお認めいただくということでご異議ございませんでしょうか。ありがとうございます。異議なしということですので、原案通り承認するということでございます。ありがとうございます。

生産緑地法との関係性で少しそういう疑問が出るのは、どこでもこういう疑問が出てくるものです。

それでは、議第2号「市街化調整区域における地区計画の提案（宮町二丁目地区）について」ということで、何回かここで報告案件として議論してきた案件でございます。今日は報告案件ではなくて、付議でございますので、よろしくご審議お願いしたいと思います。それでは、説明のほどよろしくお願いいたします。

《事務局：鷹野》

まちづくり推進課の鷹野と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、議第2号「市街化調整区域における地区計画の提案について（宮町二丁目地区）」について、報告させていただきます。なお、議案書として都市計画図書を15ページより添付しており、資料として27ページよりスクリーン説明資料と33ページより地区計画検討書を添付しておりますので、併せてご参照ください。

この案件はかねてから、本審議会にてご報告させていただいている内容となります。今回は議案としてご審議いただくこととなりますが、その前に、前回の審議会での質問のあった内容について、ご説明させていただき、その後、これまで審議会でも説明させていただいていますが、地区計画の内容、そして、協議経過と都市計画決定後の今後の流れについて説明をいたします。

それでは、前回の審議会での質問に対する回答について説明いたします。

まず、議事録の内容について住民意見をきちんと反映した、信頼性のあるものとなっているか、との質問を受けました。

これまで、計3回にわたり、周辺自治会に対し説明会を行っております。提案者に確認いたしましたところ、周辺自治会長に対して議事録を配布し、その内容についても確認を受けているとのことでした。それらの内容につきましては、市の方でも、提案者側より議事録をもらい、どのような意見が出たか、また、どのように対応していくかについての報告も受けており、できるだけ住民意見に配慮した計画となるよう、提案者・周辺自治会による協議会の設立も検討している、との報告を受けております。

次に、本計画による本市にとってのメリットについて、税収や雇用等の具体的なデータの提示について、質問を受けました。

提案者は年間来客者数を約18万人と見込んでおります。計画による効果の主なものとしては、雇用の増加、固定資産税による税収の増加が見込まれますが、雇用については、直接雇いで約40名、間接雇用を含むと約100名の雇用を予定しているとのことでした。また、固定資産税による税収については、土地については、約500万円、家屋については、同様の規模の建物から推定すると、約600万円の税収が見込まれております。

次に、店舗への出入りが左折進入・左折進出ということで、ロボットゲートの設置は発生するのかということについて質問を受けました。

提案者に確認いたしましたところ、今回の計画では、ロボットゲートの設置はなく、無料駐車場の対応となる旨報告を受けております。

以上で前回の質問に対する回答について、説明を終わります。

それでは、ご審議いただく今回の地区計画の内容についての説明に入りたいと思います。

前回の審議会からの主な変更点として、本地区計画は以前より、区域面積を約1haと説明させてい

ただいておりますが、実測に伴う面積の増加により、面積が約1.1haへと変更が生じております。この変更内容も踏まえ、提案内容の説明にうつりたいと思います。

本地区計画の計画地は、地図上で赤色で示した部分で、近鉄喜志駅の南西側、国道170号、外環状線の西側沿道の宮町2丁目での提案となっております。提案者は株式会社二トリで、施設用途といたしましては、家具やインテリア専門の商業施設となっております。

それでは、地区計画の内容について説明させていただきます。

名称は、富田林市宮町二丁目地区地区計画で、位置と面積につきましては、先ほども説明いたしました。宮町二丁目地内での面積約1.1haの計画となっております。区域の整備・開発及び保全の方針につきましては、前回の審議会でもご説明させていただきましたので、要約して説明させていただきます。

まず、地区計画の目標といたしまして、本地区は、本市の北部に位置し、土地利用が混在している地区であるため、地区計画の策定により、多様な機能を有した、秩序ある地区の形成を行うことを目的としております。

次に、土地利用の方針としては、幹線道路沿道の利便性を生かした、商業地区の形成を図ること、地区施設の整備の方針では、隣接する既設の公園と一体利用できる緑道と、雨水流出抑制施設を地区施設として整備すること、建築物等の整備の方針では、建築物に関する制限を定めること、その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針では、施設内の緑化に努めるなど、周辺環境と調和した計画となるよう、地区計画の方針を示しております。

続きまして、地区整備計画の内容について、説明いたします。今回の地区計画により、整備される地区施設は、緑地と調整池となります。緑地につきましては、隣接する宮町公園と一体利用できる緑道を整備し、また、調整池については建築物の地下に設置し、区域の雨水抑制を図ります。

区域内の建築物に関する制限についてですが、大阪府との協議により、建築物の用途の制限として、物品販売店舗及び飲食店、そしてこれに附属する事務所、自動車車庫、倉庫業を営まない倉庫という風に用途を限定することで、無秩序な土地利用を規制します。建築物の敷地面積の最低限度については、地区計画決定時の敷地面積とすることで、今後、将来的にこの土地で開発行為等が行われる際に、敷地の分割ができないように制限します。壁面の位置については、幹線道路側からは5m、それ以外からは3mとし、高さの限度を15m、斜線制限に関しましては、用途地域で言うと第一種・第二種中高層住居専用地域と同様の制限となります。かき又はさくの構造の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限につきましては、前回は説明させていただきましたとおりとなります。緑地に関しましては、大阪府との協定緑地等により敷地面積に対して約20%の緑地を設け、景観についても配慮した計画としております。

前回の審議会までは、建ぺい率や容積率等の制限についても記載してはいたしましたが、当該地は、市街化調整区域であるため、市街化調整区域の制限と同じ制限内容についての記載は、大阪府との協議により、割愛いたしております。

以上の内容で大阪府と本協議を行い、異議なしとの回答をいただいております。

都市計画決定の理由としましては、本地区は、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」であり、かつ、本市総合計画における土地利用構想の「市街地ゾーン」として位置づけされている地区となります。現地は年々、農地以外の土地利用が見受けられるようになってはいますが、総合計

画では「市街地ゾーン」における未形成の場所について、開発の適正度を考慮しながら面的整備を促進し、良好な市街地整備を図るものとしております。これより、周辺の住環境及び営農環境等との調和にできる限り配慮した商業地として計画的な市街地形成を図るため、地区計画を決定しようとするもので、国道 170 号、外環状線沿道という市街化調整区域におけるガイドラインの立地要件を満たし、商業施設の立地による地域の活性化を図るものとしております。

前回の審議会後、本市では、今回の都市計画提案が、市の諸計画と整合しているかを、「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」、「周辺環境への配慮」、「周辺住民等との調整」といった項目について関係各課と調整し、検証を行いました。

まず、「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」についてですが、本地区は総合計画の土地利用構想において、「市街地ゾーン」に該当し、周辺の土地利用など開発の適正度を常に考慮しながら面的整備を促進し、良好な市街地整備を図るものとしております。

都市計画マスタープランでは、土地利用方針における、「土地利用調整エリア」に該当し、都市的土地利用を図れるものとしており、地域別構想における、土地利用の方針では北部地域に該当し、中でも、旧国道 170 号西側の土地利用調整エリアについては、市街化の誘導を検討するものとしております。

その他、本計画に対して、他の基本方針等との整合について関係課に意見を求めましたが、著しく相違するような意見はございませんでした。

以上から、本市のまちづくりの方針とは、基本的に整合しているものと考えます。

次に、「周辺環境への配慮」についてですが、本計画では、開発区域面積に対して 20%以上の緑地を設けることによる自然環境への配慮、調整池の整備による雨水抑制対策により評価したところ、周辺環境への配慮がなされていると考えられます。また、交通対策につきましても、オープン時に誘導員を数ヶ所設置し、来店・退店ルートのご案内チラシを配布することで、既存集落へ影響が出ないように配慮がなされていると考えられます。

次に、「周辺住民等との調整」についてですが、提案者は、周辺自治会に対して、計画内容についての説明会を行っており、計画地西側の市道宮 1 号線への車両の進入等、計画地周辺の交通量増加について懸念されていましたが、今後、提案者・周辺自治会による協議会設立も検討しており、周辺住民との調整についてもはたらきかけています。

以上から、本提案は本市のまちづくりの方針との整合性について、支障なしと判断し、都市計画の決定の手続きを進めております。

それでは、これまでの協議経過について説明いたします。

前回の審議会以降、原案の作成を行い、8月23日から9月5日までの2週間で都市計画法第16条第2項に基づく原案の縦覧を行いました。その後、9月6日から9月12日までの1週間で利害関係者、土地所有者からの、意見書の提出期間を設けた結果、意見書の提出はありませんでした。次に、案の作成を行い、この案の内容によって大阪府との本協議を行い、9月26日付けで、本計画について、異議なしとの回答をいただいております。そして、この地区計画案について都市計画法第17条に基づく、案の縦覧及び意見書の提出を10月3日から16日まで設けましたが、こちらについても、意見書の提出はありませんでした。これらの手続きを経まして、本日の審議会にて、ご審議をいただくこととなります。

今後の流れといたしまして、都市計画決定後には、建築条例の制定や開発許可等の手続きを進めてい

くこととなります。建築条例については、先ほど説明いたしました、地区整備計画の内容について、より担保性を高めることを目的とし、今後も制定に向け、手続きを進めてまいります。

以上で、議第2号「市街化調整区域における地区計画の提案について（宮町二丁目地区）」についての説明を終わります。よろしくご審議をお願いいたします。

《議長：増田会長》

はい、ありがとうございます。

長らくここでご審議をしていただいております、前回の審議会をもって、原案の作成、さらに公告・縦覧という手続きを取って、本日の審議会は付議ということでございます。何かご質問・ご意見等はありませんでしょうか。はい、阪野委員どうぞ。

《阪野委員》

初歩的な質問で申し訳ないのですが、建築物の敷地面積に対する最低制限が計画決定時の敷地面積とする、ということは、例えば、建ぺい率、容積率に余裕があっても一切増築してはならないというそういう意味なのか、可能ならば、こういう制限を加えるこういう効果というのはどういうところにあるのでしょうか。

《議長：増田会長》

はい、いかがでしょうか。事務局どうぞ。

《事務局：仲野》

あくまで、今回、敷地の分割を禁止するために、こういう制限を定めております。通常、住宅開発などであれば、区域の中に何軒建ったりっていう話に、この後でも説明させていただく案件になるんですけども、例えば5haの中に200軒建てますよと、その最低敷地面積が何㎡かという決め方をするんですけど、あくまでそこは1事業者としての敷地になりますので、あくまで後で分割していくつも店舗が建つのを防ぐために、あくまで1敷地1つの建築物として使用するために、こういう制限を定めております。だから当然、それに対しての建ぺい率、容積率という形になってきますので、ただ、まあその他に駐車場の問題であるとか、大店法、大店立地法の関係とかいろいろありますので、なかなか正直増築というのは厳しいものになるのかな、これはちょっと想像になるんですけども。ただ、まだ具体的な建築物の計画というのは、あくまで地区計画というのは土地の利用を定めるだけになりますので、建築物の詳細というのは今後また協議していくことになると思います。以上です。

《議長：増田会長》

よろしいでしょうか。建ぺい、容積は調整区域としての建ぺい、容積がかかっているはずですから、60/200ですか、それを運用されるということでございます。

はい、他いかがでしょうか。

《山本委員》

すいません。

《議長：増田会長》

山本委員、どうぞ。

《山本委員》

まあ今回、ニトリさんが宮町の方に来られるということで、年間18万人の利用があって、雇用も40名生まれるということで、経済効果もあるということなんですけれども、まあ地元につきましては、私、地元議員なんですけれども、説明会3回お開きをいただきまして、いろいろそこで交通問題など、先ほども出てましたが、非常に懸念はされております。誘導員等を立てられるようでございますけれども、やってみないと分からない部分も確かにあると思うんですけれども、今後、協議会としてやられるということでございますので、そこは必ずやっていただきたいというふうに業者にお伝えください。それとの中で、今回出ていないんですけれども、建物の西側に住んでおられる地域もあるんですけれども、今現状ですね、真っ平らで農地でございますので、非常に見通しがいいわけなんですけれども、まあ宮1号線、4mぐらいの道路でありますので、非常に建物が建つことにより圧迫感が出てくるというのは必ずそうなるということでもあります。まあ15mぐらいの制限はかけられるということなんですけれども、実質どれぐらいの建物になるんでしょうか。

《議長：増田会長》

はい、事務局いかがでしょうか。高さどれくらいになるかということでございますが。

《事務局：仲野》

先ほども申しましたとおり、建物の詳細はこれから検討されていく部分はあると思うんですけれども、今一応予定では、約12m弱ぐらいを予定されているようです。まあ、あの当然、今後いろいろ協議をしていく中で、いろいろ変わっていく部分もあると思うんですけれども、計画の中では、最大15mというふうに定められています。以上です。

《議長：増田会長》

よろしいでしょうか。はい、山本委員どうぞ。

《山本委員》

まあ11mか、12mの高さということなんですけれども、予定ということでございます。先ほども言いましたように住んでいる方にとりましては、非常に圧迫感がありますので、先ほども説明ありましたけれども、地区計画の内容の整備計画の中でですね、壁面の位置の制限ということで、幹線道路の境界線までは距離5m以上、そしてまた境界線までの距離は3m以上とするということでもありますので、敷地からは3m建物をバックされるということで間違いありません。これはどういう裏づけのもとにやってはるんか、ちょっと教えてください。

《議長：増田会長》

はい、事務局いかがでしょうか。

《事務局：仲野》

これにつきましては、本市の地区計画のガイドラインの中で、今回のこのタイプは幹線道路沿道型に該当するんですけれども、この中で幹線道路側は5m以上、それ以外の区域については3m以上距離を空けなさいと、建築物の距離を空けなさいというのをガイドラインの中で定めさせていただいています。当然、提案していただくということは、このルールを守っていただくということになるので、これは今後協議の中でも絶対守っていただくルールになります。以上です。

《議長：増田会長》

よろしいでしょうか。はい、山本委員どうぞ。

《山本委員》

そしたら、合計道路と敷地合わせて7mは確保されるということで間違いないでしょうか。

《議長：増田会長》

はい、いかがでしょうか。

《事務局：仲野》

はい、現況幅員が約4m弱か4mぴったりぐらいだったと思うんですけれども、それからすると、約7m隣接地とは離れることになります。以上です。

《議長：増田会長》

はい、いかがでしょうか。

《山本委員》

まあ7mということなんですけれども、これは富田林は他市と比べて3m入れやなあかんという内容については、前向きなんか後ろ向きなんかちょっとよく分からないんですけれども、教えてください。他との整合性です。

《事務局：仲野》

申し訳ありません。他市との状況というのはよく分からないんですけれども、通常こういう沿道での開発許可を受ける場合、ガソリンスタンドであるとか、コンビニエンスストアであるとか、通常調整区域の沿道サービスと言われる開発許可に該当するんですけれども、この場合、大阪府さんの方では大体そういう道路側から1mの緩衝帯を設けなさいという指導はされています。本市としましても、調整区域の中でこういう事業展開というのを考えておりますので、できるだけ周辺環境に影響が出ないようにということで、3mというふうに定めさせていただいております。以上です。

《議長：増田会長》

よろしいでしょうか。はい、どうぞ。

《山本委員》

ということは、他市よりも先進的にやってくれてはる、まあ大阪府の決定よりも2mはバックされているということで。そういう意味では、前向きかなというふうに思います。ただ、やっぱり住民にとりましてはですね、毎日、その周辺の方々は朝起きたらまたそういった建物が急に建ち出すということで、恒久的なものになるのかなというふうに思いますんで、できる限りその辺事業者と地域の要望という形でお話をいただければ、これも協議会にはもう乗らないのかな、これもやっぱり行政から何か指導を、これはまあ要望でしかないんですけども、よろしくをお願いします。

《議長：増田会長》

はい、他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。はい、奥田委員どうぞ。

《奥田委員》

34ページのところでまあ20年後は再協議というようことが書かれてあります。それとの関係で、地区施設という呼び方、30ページのところでもね、隣接する公園との一体利用ということで、緑道と雨水流出抑制施設ということで地区施設と位置づけて整備を行うということで書かれているんですけどもね、これ地区施設というのは一体何なんということと、維持管理はどこがやるのということと、20年後はこれらの地区施設というのははどうなるのということ、その辺ちょっと教えてください。

《議長：増田会長》

はい、いかがでしょうか。

《事務局：仲野》

まず、この地区施設というのは、あくまで公共的な施設を定めるなかで、公共的な施設を位置づけるものとして、今回の地区計画に伴って整備されるものですね、という位置づけになってきます。実際、今回の計画については、調整池であったり、緑地ってところの管理はあくまで提案者である二トリが行うことになります。で、20年後はどうなるんかっていうことなんですけれども、まあ実際20年後に二トリさんが再契約をされるっていう可能性が1番高いんかなとは思うんですけども、20年後なんでその時の財政状況ていうか、経済状況がどうなっているかということもあると思うんですけども。ただ、もし二トリさんが撤退されるっていうことになれば、当然、先ほど言った調整池であるとか土地利用が農地から変わっていることがありますので、この位置ってというのは、先ほど言った地区施設ってというのは、地区計画の変更をしない限り恒久的に残るっていう施設やっていう位置づけになっています。その辺の内容につきましても、その地権者には説明するよということに二トリさんの方にはお願いしております、その旨を地権者さんには説明されているということをお聞き及んでおります。最悪、もし二トリさんが撤退されて地権者さんがもとの農地に戻したいという意向にもしなれば、すべて

の公共施設を撤去して、農地ですね、もとの農地等の状態に戻して、地区計画を変更って言うんですかね、廃止って言うのか、ちょっとその辺がまだ分からないんですけどもっていう形になる場合もあるかもしれません。今のところは、その辺のいろんなパターンも含めて、再協議という表現にさせていただいてます。以上です。

《議長：増田会長》

はい、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

《奥田委員》

それなら、あくまでも所有は地権者のもの、施設は公共のものということなんの。

《議長：増田会長》

はい、事務局いかがでしょうか。

《事務局：仲野》

ちょっと表現がややこしいんですけども、公共施設って言い方してるんですけども、あくまで市が管理するものではなくて、結局、農地から、要は宅地並みに土地利用転換したことによって起こるいろんな問題ですよ、1番大きな問題はたぶん雨水の対策になると思うんですけども、当然、農地であれば土の中に浸透していくものが、アスファルトを打つことによって一辺に水が流れてしまうということになると、周りの水路にすごい影響を与えてしまう、こういうのをなくすために、調整池を設けて雨水の、水の出る量を調整しようっていうのをつくるんですけども、その辺、例えば二トリさんがどいたとしても、アスファルトをひいたままの状態であれば、その状態が残ることになりますので、それはだめですよっていう意味合いを説明させていただいています。だから、調整池を取るということは、当然、もとの浸透する状態ですね、農地とは言わないですけども、要は土の状態に戻しなさいと、その状態にならないと調整池は撤去できないですよって言う意味合いを事業者さん含め地権者さんに説明するようにお願いしております。以上です。

《議長：増田会長》

よろしいでしょうか。はい、他いかがでしょうか。若林委員どうぞ。

《若林委員》

雨水流出抑制施設というのをつくるんですね。これは、地域の方にも影響を与えるんですか。まず、これ、定期借地権というように記載されているんですけども、この上の建物を所有するための定期借地権ですね。

《事務局：仲野》

そうですね。

《若林委員》

ここに書いてある建物を所有するための定期借地権、雨水を流出抑制する施設というのは、建物のためのものですか。

《事務局：仲野》

その区域全体のためのものですね。

《若林委員》

だから、そのところがですね、権利関係がどのようになるのですか。だから、その施設をつくったら、その施設の所有者は誰なんですか。

《事務局：仲野》

施設の所有者ですか。

《若林委員》

はい。

《事務局：仲野》

これ今回、調整池は建物と一体型にたぶんなると思いますので、建物の所有者と一緒になると思いますが。

《若林委員》

ということは、雨水流出抑制施設というものを使用し、管理する権限は建物の所有者になりますか。

《事務局：仲野》

そうですね、事業者である二トリになると思います。

《若林委員》

そうすると、地域への影響も考えて、それを管理しろということですか。

《事務局：仲野》

そうですね。これ自体は最終の雨水の流れ先のところが大和川になりますので、大和川に対して影響を出さないようにというふうに大阪府の方が河川についていろいろ基準を設けておられます。当然、今回も本来そういう雨水が出て行かないところを出て行くようになりますので、その基準に基づいて機能を持った調整池を設けるという指導を受けて、今回の計画になっています。

《議長：増田会長》

よろしいでしょうか。その他にちょっと説明しますとね、雨水流出抑制施設というのはもともと 1.1

h aという敷地に降った雨がありますね、農地の場合はそのうちの例えば 30 ぐらいが地下に浸透して 70 が外に出てたと。それに対して、建物を建ててアスファルトを張ると、外に降っている雨が全部 100 出て行きます。そうすると、周辺の水路とか河川に負荷をかけますので、従来と同じ、要するに量の水しか出したらだめですよという施設です。だから、周辺に影響を及ぼさないための施設です。はい、よろしいでしょうか。

《若林委員》

はい。

《議長：増田会長》

はい、他いかがでしょうか。山を削るとですね、もともと浸透してたやつが浸透しなくなって、市街地になると、100%降った水が出て行ってしまう。そうすると、水路が持たなくなったり、河川が持たなくなりますので、流出を遅らせて出すという施設なんですね。はい、よろしいでしょうか。はい、他いかがでしょうか、よろしいでしょうか。

そしたら、一応、公告・縦覧も意見書なしということでございますので、原案通り可決するというところでよろしいでしょうか。はい、ありがとうございます。原案通り可決するというところでございます。ただし、今日出た意見ですね、地元等、やはり協議会を設立して進めていくという話、建物施設には周辺への圧迫制限等、周辺環境等、あるいは周辺景観等に配慮していただきたいというのは、むしろこの審議会の要望事項ということでお伝えいただければと思います。はい、ありがとうございます。

それでは、もう 2 件報告案件なんですけれども、少し時間がかかりそうなんです。たぶん 2 時間ぐらいに及ぼうかと思っておりますので、少し休憩取りましょうか。少し中途半端ですけれども、15 時 10 分ごろ、5、6 分休憩を取りたいと思います。

—— 休 憩 ——

《議長：増田会長》

大体席に着かれたようですので、これから再開したいと思います。これから 2 時間かかるのではなくてですね、大体 16 時くらいを目途に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ひます。報告案件ですけれども、1 点は伏山地区の地区計画についてと、もう 1 点は、これも一度報告しておりますけれども、都市計画道路の見直しという案件でございます。よろしくお願ひしたいと思ひます。

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（伏山地区・大阪狭山市東菜葉木地区）」について、ご説明をお願ひしたいと思ひます。

《事務局：辻野》

まちづくり推進課の辻野です、よろしくお願ひいたします。

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について（伏山地区・大阪狭山市東菜葉木地区）」について報告させていただきます。

なお、この案件に関する資料を 51 ページから 58 ページに添付させていただいておりますので、併

せてご覧ください。

この案件については、かねてから本審議会にてご報告させていただいておりましたが、前回の審議会以降、大阪府との協議により、地区計画の内容に変更が生じたので、まず、その内容について説明させていただきます。

本地区計画は、本市と大阪狭山市の2市にまたがるものであり、居住される住民に対し、混乱を招かないよう行政界を変更する計画ということで説明させていただいておりました。しかし、大阪府と調整したところ、現行の行政界で地区計画を決定し、行政界を変更した後に地区計画の区域変更を行うよう指導されました。前回の審議会までは、行政界変更後の土地利用について、説明しておりましたが、本日は現在の行政界での土地利用の説明となりますので、市域ごとの区域面積等の数量に変更が生じていることになっております。以上が、前回からの主な変更箇所となります。

では、改めまして、本地区計画の提案内容について説明します。

本地区計画は、画面上で赤く囲われました、伏山一丁目から大阪狭山市東茱萸木三丁目地内で、南海高野線金剛駅と滝谷駅のほぼ中間に位置しており、本市及び大阪狭山市の2市にまたがる計画となっております。提案者は、株式会社サンユー都市開発と関西建物工業株式会社であります。場所は、大阪狭山市東茱萸木三丁目地内、本市伏山一丁目地内、開発区域面積は、全体で約6ha、本市が約4ha、大阪狭山市が約2haという内訳になります。この面積の内訳については、現在の行政界によるものとなります。土地利用については戸建て住宅で、開発戸数は205戸の計画となっております。

提案の理由としましては、「本地区は、大阪狭山市及び富田林市にまたがり、南海高野線の金剛駅と滝谷駅の中間に位置し、駅へのアクセス等利便性も良い、一級河川・西除川の右岸に位置する地域である。周辺地域においては、大規模開発による区画整然とした住宅団地と旧来の集落地が存在しているが、旧集落地内の道路状況については、幹線となる府道河内長野美原線の道路幅員も狭く、また、周辺道路のネットワークについても難があり、そのため自動車等の通行や災害時の避難にも支障をきたす状況となっている。本計画は、幹線道路を整備することで周辺地区の交通環境の改善及び公共下水道計画の効率化も踏まえた住宅地として、計画的な市街地形成を図るため、地区計画を決定しようとするものである」としております。

続きまして、地区計画の内容について項目ごとに説明します。

まず、名称としましては「南部大阪都市計画、大阪狭山市東茱萸木・富田林市伏山地区地区計画」、位置が本市伏山一丁目地内、面積が約4ha、この位置及び面積につきましては、本市域のみとなっております。区域の整備・開発及び保全の方針の地区計画の目標としましては、「本地区は、公園や緑地で覆われたみどり豊かなスペース、快適性・利便性に優れた住み心地の良い住宅地並びに道路整備の一端を担う幹線道路を備えた地区を目指す」としてしております。土地利用の方針については、「住宅地開発に伴う幹線道路の整備による交通環境の改善を主軸に、建築条例及び緑地協定を締結することにより低層戸建住宅地としてゆとりある良好な住環境の形成を図ることとする」とし、地区施設の整備の方針については、「良好な土地利用を図るため、道路、公園、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、建築物等の整備の方針については、「周辺環境と調和した地区の形成を図るため、低層戸建住宅に重点を置いた建築物等に関する制限を定める」とし、その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針については、「造成計画は、周辺地域及び自然環境に影響が無いよう、また防災計画においては、将来において災害などが生じないように、可能な限り手段を講じ計画するもの」と

しております。

続きまして、地区整備計画の内容ですが、地区施設の配置及び規模の道路については、幹線道路の延長が約700m、区画道路の延長が約1040m、補助道路の延長が約20mとなります。緑地については、約4390㎡、公園については1箇所、面積が約1080㎡、その他公共施設として、雨水排水を抑制するための調整池が約1330㎡となります。これらの地区施設の規模については、本市域のみの数量となっております。

続きまして、建築物に関する事項の建築物等の用途の制限については、本計画地内に建築できる建築物を定めています。まず、一戸建ての住宅、集会所、診療所、一定規模の事務所、店舗等の用途を兼ねる兼用住宅としております。将来的には、第一種低層住居専用地域内の指定を想定した制限としております。建築物の容積率の最高限度については、10/10で100%までとし、建築物の建ぺい率の最高限度については、5/10で50%までとしております。なお、建ぺい率については、大阪府建築基準法施行細則第4条に該当する敷地、いわゆる角敷地等については、6/10、60%までとしております。建築物の敷地面積の最低限度については、120㎡とし、壁面の位置の制限、いわゆる外壁後退については、基本的に敷地境界線から1m以上と定めております。建築物等の高さの最高限度に関する制限については、絶対高さを10mとし、北側斜線については、5m+1:1、25としております。建築物等の形態又は意匠の制限については、自動車の出入口は歩道のある道路側に設置しないものとし、屋根、外壁等の形態及び色彩について、景観に配慮するように定めております。建築物の緑化率の最低限度については、各敷地面積に対し10%以上を植栽するものと定めております。かき又はさくの構造の制限については、塀の高さ、生垣、フェンスの制限について定めております。最後に、土地の利用に関する事項として、地区計画区域全体で20%以上の緑化を行うものとしております。

以上が、今回の地区整備計画の内容となります。

続きまして、これまでの地元や大阪府等の関係機関との協議経過について説明します。

地元自治会との調整については、画面のとおり、平成19年から平成24年にかけて、本市及び大阪狭山市の周辺自治会に対し、計画内容についての説明会等を行っております。

では、説明時にあった主な意見について説明させていただきます。まず、道路計画についてですが、開発に伴う交通量の増加を懸念する意見が多くありました。

今回の計画では、計画地北側で府道河内長野美原線のバイパスと新設道路が接続することにより、国道310号までの通り抜けが可能となるため、交通量が増えるのではないかとというものです。この件に関する提案者の回答は、開発に伴う交通量調査及び交通解析の結果から、著しい交通量の増加はないものとしております。なお、この交通解析の内容については、後ほど報告させていただきます。また、国道310号との交差点について、右折進入進出ができるようにならないかといった意見もありました。この件に関する提案者の回答は、現在の交通処理の方法は大阪府警からの指導によるものなので変更することは不可能に近いものと回答しております。

他の意見としては、既存の府道河内長野美原線が狭小であるため、幹線道路が新設されれば交通網の改善による、伏山一丁目も含めた周辺地域の活性化が見込めるのではないかとといった意見もありました。

以上が、周辺自治会等との協議経過になります。

次に、大阪府との協議内容について説明いたします。

今回、原案作成に向けて、より詳細な内容について大阪府の関係課9課と協議を行ってまいりました。

まず、みどり推進課ですが、区域内の緑化の詳細について協議を行っております。大阪府自然環境保全条例に基づく協定緑地により、開発区域面積に対して15%以上の緑地を整備するものとしております。

次に、農政室整備課ですが、農地転用等に関する協議を行っております。今回の計画では、農地転用面積が3.2haとなるため、大阪府を通じて、国、近畿農政局との協議を行っております。協議の中で、計画地内は鉄道駅及び既存市街地に近接している点や、周辺農地を含めた営農状況から判断し、農地転用に際しては支障のないものとの回答をいただいております。

次に、総合計画課ですが、都市計画法に基づく手続き等、地区計画全般に関する協議を行っております。大阪府における地区計画の取りまとめを行う課であり、南部大阪都市計画区域マスタープランとの整合性について調整を行っております。

次に、河川整備課、ダム砂防課、河川環境課とは、調整池等の雨水排出の抑制対策に関する協議を行っております。現状と土地利用転換後の雨水の排出量について検討し、現状の雨水排出量以下に流量調整を行えるよう、協議を行っております。

次に、建築指導室審査指導課ですが、開発許可時における技術基準について協議を行っております。区域内に整備される道路、公園等の公共施設の基準や造成工事に伴う擁壁の構造等について調整を行っております。

次に、建築指導室建築企画課ですが、景観に関する協議を行っており、区域内の建築物の形態、色彩について、景観に配慮するように、と指導を受けております。

次に、文化財保護課ですが、文化財保護法に関して協議を行っております。今回の計画地には、文化財包蔵地が存在していませんが、造成工事時には試掘等を行うことになっております。

以上が、大阪府関係各課との協議内容となります。

続きまして、大阪府警本部と所轄警察である富田林警察と黒山警察との協議内容について説明します。

警察との協議では、区域内に整備される新設道路及び既存道路の府道河内長野美原線等との接続形態について調整を行っております。現在、この交差点はT字型となっておりますが、将来的には、十字型の交差点となります。この場合、画面にもあるように、新設道路と府道河内長野美原線のバイパス部が主要道路となるよう整備することになります。今回、この道路計画に併せ、歩道も整備されることになるので、金剛駅へのアプローチ等も含め、歩行者の安全性が向上するものと考えられます。

次に、区域中部の府道河内長野美原線との接続部についてですが、現状では既存の市道伏山2号線がかなり急勾配となっているため、今回、新設する区画道路の方を優先させる形態で整備するものとしております。その際には、既存の市道伏山2号線と府道とは、高低差もあることから車道としては接続させないものとし、歩行者等については、スロープを整備し通行可能としております。

次に、区域南部の大阪狭山市の市道東菜莢木1号線との接続部については、現存の道路から延伸するような形態で整備するものとしております。

最後に、国道310号との交差点についてですが、前回の審議会でも交通処理の方法に関してご質問がありましたが、この交差点での右折処理を行うには、国道310号を拡幅整備し、右折レーンの新設が必要となります。この件について府警本部、国道310号の道路管理者である大阪府富田林土木事務所と協議を行いましたが、この拡幅整備については、西除川に架かる橋梁も拡幅しなければならないため、現時点では、かなり困難であるというものであります。従いまして、今回の解析では、国道31

0号と大阪狭山市の東菜莢木1号線の交差点処理は、現在と同じ、左折進入、左折進出として検討しております。

以上のように、本計画に伴う道路計画については、警察及び大阪府富田林土木事務所とも協議を重ね、概ね了承を得ております。

続きまして、本計画に伴う交通解析について説明します。

今回、検討及び交通量調査を行った箇所については、画面上に示しています3箇所の交差点において解析を行っております。区域北側の府道河内長野美原線との接続部を調査地点A、区域南側の大阪狭山市の市道東菜莢木1号線との交差点を調査地点B、国道310号の交差点部を調査地点Cとしております。今回行った交通解析については、平日及び休日の現況交通量を調査した上で、住宅地開発に伴う発生交通量を想定し、各調査地点における需要率、いわゆる混雑度について検討しております。なお、この需要率の指標については、数値が0.9を超えるとその交差点で渋滞が発生するものと考えられます。

では、調査地点毎に、この需要率の結果について報告させていただきます。

まず、調査地点Aについてですが、ピーク時間における交差点への流入車両台数が南側から13台、西側から33台、北側から93台、東側から13台と想定され、需要率については、それぞれ0.007、0.021、0.056、0.008となり、この交差点全体での需要率は0.077で渋滞の指標となる0.9以下となっております。

次に、調査地点Bについてですが、交差点への流入車両台数が南側から68台、北側から28台、東側から50台と想定され、需要率はそれぞれ0.038、0.015、0.032となり、この交差点全体での需要率は0.070で、0.9以下となります。

最後に、調査地点Cについてですが、交差点への流入車両台数が南側から711台、北側から755台、東側から54台と想定され、需要率はそれぞれ0.376、0.405、0.034となり、この交差点全体の需要率は0.439で、0.9以下となります。

以上のように、いずれの地点においても、渋滞の指標となる0.9をかなり下回る解析結果となりましたことを報告させていただきます。

今回の都市計画提案を受けて、本市としましては、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、周辺環境への配慮、周辺住民等との調整といった項目について、関係各課と調整し、検証を行いました。

まず、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についてですが、本地区は総合計画の土地利用構想において、市街地ゾーンに該当し、周辺の土地利用など開発の適正度を常に考慮しながら面的整備を促進し、良好な生活環境の整った市街地整備を図るものとしております。都市計画マスタープランでは、土地利用方針における土地利用調整エリアに該当し、都市的土地利用を図れるものとし、地域別構想における土地利用の方針では、西南部地域の西部の土地利用調整エリアについては、市街化の誘導を検討するものとしております。また、本市及び大阪府の市街化調整区域における地区計画のガイドラインにも適合しております。緑の基本計画では、緑の将来像と配置方針の緑のゾーニングにおいて、土地利用調整ゾーンに該当し、現況の緑の資源を出来る限り活用しながら、市街地形成に際しては適切に緑を配置することにより、良好な環境を保つものとしております。また、本計画に対し、他の基本方針等との整合について関係課に意見を求めましたが、著しく相違するような意見はございませんでした。

以上から、本市のまちづくりの方針と基本的に整合しているものと考えます。

次に、周辺環境への配慮についてですが、本計画では開発区域面積に対して、20%以上の緑地を設けることによる自然環境への配慮、調整池の整備による雨水抑制対策、また先ほど説明いたしました交通解析の結果を踏まえ、評価したところ、周辺環境への配慮がなされていると考えられます。

次に、周辺住民等との調整についてですが、提案者は平成19年から平成24年にかけて、富田林市及び大阪狭山市の周辺自治会に対して、計画内容についての説明会を行い、周辺の交通に対する影響などに関する意見はありましたが、大きな反対意見はないものと考えられます。

なお、本日の資料にはございませんが、10月28日、昨日、伏山自治会への説明会を行っており、この事業計画にご理解をいただいておりますと提案者から報告がありました。

以上から、本提案は幹線道路を整備することによる周辺地域の交通環境の改善や緑地を配置することによる良好な住環境の形成が図られ、本市としましては、都市計画の決定の手続きを行うものとしております。

それでは、本提案の現在までの状況と今後の流れについて説明します。

現在までの状況としましては、前回、平成24年7月11日の審議会以降、本提案に関する大阪府との事前協議を行い、協議完了後、原案を作成し、都市計画法第16条第2項の規定に基づく公告・縦覧を平成24年10月10日から平成24年10月23日まで行っております。現在、縦覧期間満了後の意見書の提出期間となっており、この原案に対する意見書の提出期間は、縦覧期間満了後から1週間、平成24年10月30日が意見書の提出期限となっております。なお、この縦覧に際し、意見書を提出できる者は土地所有者等の利害関係人のみとなっております。

今後の流れとしましては、地区計画の案を作成し、大阪府知事との協議、いわゆる本協議を行い、協議完了後、都市計画法第17条の規定に基づく案の公告・縦覧を行い、再度、意見書の提出を受けます。その後、本審議会にて議決をいただければ、都市計画決定となります。決定後は都市計画法による開発許可申請の手続きを行うこととなります。なお、説明の冒頭でも申しました通り、地区計画が都市計画決定された後、行政界の変更の作業に入る予定としております。本審議会に関しましては、行政界の変更の進捗に合わせて、地区計画の変更も行ってまいりたいと考えておりますので、その際にはよろしくお願いたします。

以上で、報告1「市街化調整区域における地区計画の提案について（伏山地区・大阪狭山市東菜葉木地区）」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、ありがとうございました。かなり詳しくご説明をいただきましたけれども、何かご意見、ご質問等ございますでしょうか。今現在、地権者の公告縦覧が終わって、意見書の提出を待っているところということで、その後、原案から案に格上げをして17条の公告縦覧をするという手はずになるということですがいかがでしょうか。大体今まで議論してきたことを、大体反映していただいているということですがけれども、よろしいでしょうか。そしたら皆さん、今の進捗状況なり状況把握をいただいたということでございます。もう一度、付議案件として出てきますので、よろしくお願したいと思っております。どうもありがとうございました。

それでは最後の報告案件ですけれども、「都市計画道路の見直しについて」、これも結構長大なもので

すので、極力簡潔にご説明いただければと思いますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

《事務局：望月》

まちづくり推進課の望月と申します。よろしくお願ひいたします。

それでは、報告2としまして、「都市計画道路の見直しについて」の説明をさせていただきます。

では、前回までの審議会で説明させていただきました内容について、要約して説明します。

大阪府は、平成23年3月に改訂した南部大阪都市計画区域マスタープランに基づき、都市計画道路見直しの基本方針を策定しました。こちらは、長期未着手となっている都市計画道路の見直しを行うもので、期間としましては、平成23年度から平成25年度までの3か年としております。大阪府は、この見直しの基本方針に基づき、大阪府決定の未整備路線、6路線について府の案を示してまいりました。府の案では、狭山河南線、八尾富田林線の2路線を存続、喜志甲田線、喜志太子線、狭山池富田林線、若松別井線の4路線が廃止というものでした。

前回の審議会以降、本市としましては、大阪府の案も含め、道路ネットワークの検討を行い、各路線における必要性、実現性からの評価を行いました。併せて、庁内での調整、近隣市町村との調整を行いました。本日の審議会は、本市として作成しました都市計画道路見直し案の報告となります。

今回の対象となる路線としましては、画面にもございますように、未整備の都市計画道路、全20路線となります。

今回の見直し案については、大阪府の都市計画道路見直しの基本方針及びカルテをもとに作成しております。評価項目については、まず、必要性和実現性の2つに分けられます。

では、各項目の詳細について、説明させていただきます。

必要性における交通処理機能については、幹線道路同士を連絡していることや効果的な交通量の分散、混雑緩和対策という観点について評価しております。交通安全機能については、歩行者等の交通量が見込めるかという観点、市街地形成機能については、市街地形成の促進の可能性、鉄道駅周辺における機能向上という観点、防災機能については、密集市街地に該当すること、延焼遮断機能の有無、広域緊急交通路等に該当するかという観点、代替機能については、各機能における代替路線の有無という観点でそれぞれ評価しております。

実現性については、整備費や、整備に際し、支障となる建築物の有無、その他、軌道敷や河川等の地形上の問題によって評価しています。

こういった評価項目について、路線ごとに3段階評価を行い、総合評価を行いました。各路線の見直し案については、資料の75ページから76ページに添付しておりますので、そちらも併せてご覧ください。

各路線の説明に入らせていただきます。

まず、狭山河南線ですが、この路線は大阪狭山市から石川まで、市域を東西方向に横断する幹線道路で、青色で着色している国道旧170号から石川までが整備済となっております。本市の道路網は東西方向交通が脆弱であり、本路線については、交通処理機能、市街地形成機能、防災機能が見込まれ、また代替路線も存在しないことから、「存続」としております。しかし、区間内には近鉄の軌道敷が存在しているので、この交差区間の整備については検討が必要になると考えております。

次に、富田林駅北線ですが、近鉄富田林駅北側から大阪外環状線を経由し、都市計画道路狭山河南線

までをつなぐ幹線道路で、青色の近鉄富田林駅北側から大阪外環状線北西側までが整備済となっております。未整備区間については、先ほどの狭山河南線の存続や現道の府道堺富田林線が並走していることにより、必要性は低いものと考えられるので、「廃止」としております。

次に、八尾富田林線ですが、八尾市の八尾空港付近から都市計画道路狭山河南線までをつなぐ南北方向の広域幹線道路で、本市域については全線未整備となっております。この路線は、災害時における緊急輸送路としての機能を担っており、存続する狭山河南線とつながることで、交通処理機能も見込めるので、「存続」としております。

次に、狭山池富田林線ですが、大阪狭山市から都市計画道路富田林駅南線まで、市域を東西方向に横断する幹線道路で、青色の大阪狭山市から大阪外環状線までが整備済となっております。未整備区間については、市道寿2号線、3号線が並走していることや、近鉄の軌道敷や既存の建築物が多く存在し、実現性が低いものと考えられるので、「廃止」としております。

次に、富田林駅南線ですが、近鉄富田林駅南側から国道309号まで、市域を南北方向に縦断する道路で、全線未整備となっております。この路線については、後ほど説明する北大伴東板持線を存続させることによる道路網の確保や、石川の横断や既存建築物が多く存在していることによる実現性の低さから、「廃止」としております。

次に、甲田桜井線ですが、桜井町付近の国道旧170号から近鉄川西駅付近の国道旧170号までの南北方向を結ぶ道路で、青色の府道新美原太子線から金剛大橋北詰までが整備済及び整備中となっております。未整備区間の北側については、府道新美原太子線及び国道旧170号の代替路線の存在による必要性の低さから「廃止」としております。また、南側については、代替路線が存在しないことや金剛大橋周辺及び国道旧170号の交通処理対策も見込めることから、「存続」としております。

次に、喜志太子線ですが、近鉄喜志駅東側から太子町までの東西方向の道路で、青色の喜志駅から旧府道美原太子線までが整備済となっております。未整備区間については、区域内に石川を横断することによる高額な事業費や、府道旧美原太子線が並走し、代替路線が存在することにより、「廃止」としております。

次に、若松別井線ですが、国道旧170号から河南町までの東西方向を結ぶ道路で、青色の国道旧170号から金剛大橋までが整備済及び整備中となっております。未整備区間については、区域内に存在する複数の河川横断や、府道富田林太子線、富田林五条線が並走し、代替路線が存在することにより、「廃止」としております。

次に、金剛東1号線ですが、都市計画道路狭山河南線から市道川西半田線までの南北方向を結ぶ道路で、青色の向陽台五丁目から津々山台五丁目までが整備済となっております。未整備区間の北側については、存続する狭山河南線と接続することにより、交通処理機能の改善が見込まれることから、「存続」としております。また、南側については、地形上の問題からトンネル等の整備が想定されることによる実現性の低さから、「廃止」としております。

次に、喜志甲田線ですが、羽曳野市との境界から国道309号まで、市域を南北方向に縦断する道路で、国道旧170号と重複していますが、現道の幅員が計画幅員に足りないため、全線未整備となっております。この路線については、現道の国道旧170号にて既に車線数が確保されており、交通処理機能等による必要性は低く、また、現道沿道には多くの建築物が建ち並んでおり、事業の実現性も低いため、「廃止」としております。

次に、喜志美原線ですが、堺市さつき野付近から近鉄喜志駅西側までの東西方向を結ぶ道路で、青色の梅の里地区内と喜志駅周辺が整備済となっております。未整備区間については、現道の市道喜志美原線で車線数を確保していることや大阪外環状線及び市道喜志26号線の代替路線も存在していることから、「廃止」としております。

次に、富田林河南線ですが、大字東板持地区において、国道309号から河南町までを結ぶ道路で、全線未整備となっております。この路線の北側については、交通処理機能以外の必要性が低く、また、河南町が廃止の意向を示していることから、「廃止」としております。また、南側については、後ほど説明する北大伴東板持線と接続し、国道309号との道路網が構築されることにより、交通処理機能の向上が見込まれるので、「存続」としております。

次に、須賀錦織線ですが、大阪狭山市から大阪外環状線までの東西方向を結ぶ道路で、全線未整備となっております。最初にも説明させていただきましたが、本市の道路網は東西方向が弱く、本路線については、交通処理機能、防災機能が見込まれ、また代替路線も存在しないことから、「存続」としております。しかし、区間内には南海の軌道敷が存在しているので、この交差区間の整備については検討が必要になると考えております。

次に、川西半田線ですが、大阪狭山市から大阪外環状線までの東西方向を結ぶ道路で、青色の南海高野線付近から大阪外環状線付近までが整備済となっております。未整備区間の東側については、市道金剛8号線が並走していることにより、「廃止」としてしております。また、西側については、未整備区間内の高低差が約20mであり、また、南海の軌道敷も存在していることから、実現性は低いものと考えられます。しかし、本路線の接続先となる金剛泉北線(大阪狭山市決定)にも未整備の区間が存在しており、現在、大阪狭山市では、その扱いについて検討しているところであり、今回の見直しには間に合わないということで、「保留」としてしております。

次に、甲田東西線ですが、明治池中学校付近から国道旧170号までの東西方向を結ぶ道路で、青色の明治池中学校付近から大阪外環状線までが整備済となっております。未整備区間については、近鉄の軌道敷や既存の建築物が多く存在し、実現性が低いものと考えられるので、「廃止」としてしております。

次に、北大伴東板持線ですが、清水町付近から都市計画道路富田林河南線までの南北方向を結ぶ道路で、全線未整備となっております。この路線については、市域東南部と中央部をつなぐもので、存続する富田林河南線、南側を通じて国道309号までの道路網を構築するものであり、金剛大橋周辺の渋滞対策の一つになると考えられるので、「存続」としてしております。

次に、五軒家金剛東線ですが、藤沢台七丁目付近から南海大阪狭山市駅を結ぶ道路で、青色の藤沢台七丁目地内が整備済となっております。この路線の未整備区間の大半が大阪狭山市域を通る道路ということもあり、この区間の取り扱いについて大阪狭山市と調整を行ったところ、狭山市でも「存続」、「廃止」についての検討を行いたい旨の申出があり、その検討に時間を要するということになり、今回の見直しには間に合わないということで、「保留」としてしております。

次に、金剛青葉丘線ですが、南海大阪狭山市駅から市道川西半田線までの南北方向を結ぶ道路で、青色の大阪狭山市との境界から川西半田線までが整備済となっております。この路線の未整備区間についても、大阪狭山市域を通る道路ということなので、先ほどの五軒家金剛東線と同様に狭山市でも検討を行うということで、今回の見直しには間に合わないので、「保留」としてしております。

次に、甲田寿線ですが、大阪外環状線から都市計画道路甲田東西線までの南北方向を結ぶ道路で、全

線未整備となっております。この路線については、大阪外環状線及び国道旧170号の代替路線も存在し、区域内には多くの建築物が建ち並んでおり、事業の実現性も低いため、「廃止」としております。

最後に、南大伴大ヶ塚線ですが、都市計画道路若松別井線から河南町を結ぶ道路で、全線未整備となっております。この路線については、府道富田林太子線の代替路線も存在し、また、接続先の若松別井線も廃止となることから、必要性が低いものと考えられるので、「廃止」としております。

今回の都市計画道路見直し案の全体図については、画面のとおりです。青色が整備済及び整備中の路線、黄色が存続路線、ピンク色が保留路線、赤色が廃止路線になります。

今回の見直し後の本市道路ネットワークについては、画面のとおりです。こちらは、今回の見直し案で継続と判断させていただいた路線が整備された場合の本市の将来的な道路ネットワークになります。

今後の予定としましては、本日の審議会を経て、平成25年1月から2月に地権者の方を対象とした地元説明会を開催する予定です。その後、平成25年5月から6月に本審議会にてご審議していただき、平成25年7月に都市計画決定といった手続きができるように進めさせていただきたいと考えております。

以上で、報告2「都市計画道路の見直しについて」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。報告2として、都市計画道路の見直しについてご説明をいただきましたけれどもいかがでしょうか。はい、奥田委員どうぞ。

《奥田委員》

地元の説明会ということで、膨大な区域になるわね、実際は。ものによっては何十年ということまで土地利用については権利制限もされてきた区域なんでね。もう時間もあれなんで、とにかく丁寧な説明を。もう1、2月で終わるといって、ものすごく簡単に書いてるんやけども、難作業やというふうに思っています。市も府も協力してやってくれるんだろうというふうに思いますけども、丁寧な説明を求めておきたいと思います。以上です。

《議長：増田会長》

はい、他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。はい、どうぞ。

《阪野委員》

これは廃止するところだけやなしに、存続するという地元も説明するということですか。

《議長：増田会長》

はい、わかりました。いずれにしてもかなり地元への説明というのがキーになってこようかと思しますので、事務局の方から一括してお答えいただければ。

《事務局：仲野》

おっしゃる通り、大阪府路線も含まれておりますので、大阪府と同時に説明会を行いたいと思っております。今、近隣の市町村さんでもこういう作業に入っておられますので、その辺のやり方もちょっと参考にさせていただきながら、当然言われるみたいにたぶん1回や2回の説明会じゃ終わらんやろうなというふうに思っていますので、そこも含めて大阪府と調整したいと思っております。あくまで今回は変更するものが対象になっておりますので、存続っていうものに対しては説明会の対象からは外そうと思っております。以上です。

《議長：増田会長》

例えば、市の広報を通じて各戸配布的な形で周知をするということは予定されてるんでしょうか。いかがでしょう。

《事務局：仲野》

説明会の日程等について、広報、市のホームページでPRしようと思っております。ただ、どうしても地権者さんが富田林在住の方であればそれでいいんですけども、どうしても他市に住まわれている場合もたぶん出てくると思うので、そこを大阪府さんのホームページとかその辺を活用したいなとは思っております。

《議長：増田会長》

説明会の日程を広報するのではなくて、見直しの案を広報するという意味で聞いたんですけども。

《事務局：仲野》

当然、この路線をこう変更しますよっていう意味合いで周知しないと、何のことやとなってしまうので。ただ、うちの広報のスペースもありますのでね、そこはちょっとうちも相談させてもらってどこまで載せれるかっていう形で。ただ、前回、去年大阪府決定を廃止させていただいた時に位置図を載せて説明会の日程をという形で載せさせていただいたので、同じような形で考えております。

《議長：増田会長》

はい、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。この都計審としては極力きっちりと地元へ丁寧な説明をしていただきたいというのが要望だと思いますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。よろしいでしょうか。はい、ありがとうございます。

そしたら今日は少し案件が多かったものですから、2時間を超える時間になりました。申し訳ございませんでした。それでは一応、予定しておりました案件は以上ですけれども、この際、何か皆さん方からございますでしょうか。よろしいでしょうか。事務局の方からはいかがでしょう。何かございますでしょうか。特にございませんでしょうか。はい、そしたら一応すべての案件が終了したということでございます。どうもありがとうございました。これで平成24年度の第2回の都市計画審議会を終えたいと思ひます。どうもご協力ありがとうございました。