

平成21年度 第1回富田林市都市計画審議会 議事録

平成21年7月29日開催

市役所2階 全員協議会室

出席者

富田林市都市計画審議会委員

福田経三、下野恵子、吉村善美、石原三和、増田 昇、阪野拓也、來山利夫、辰己真司、川谷洋史、
奥田良久、西川宏郎、鳴川 博、吉年千寿子、山本剛史、司やよい、山内庸行

事務局

浅川 充、上野剛敬、阪上 登、西端宣生、仲野仁人、森木和幸、葉山 勉、伊藤隆晃、鷹野友美

《事務局：上野》

それでは、定刻となりましたので、ただ今から平成21年度第1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、資料、参考資料を用意させていただいておりますが、手元に届いていない委員の方には、この場で配布させていただきます。皆さんお手元にありますでしょうか。

《委員》

あります。

《事務局：上野》

それでは、本日は委員総数20名中、16名にご出席をいただいております。審議会条例第5条第2項による定足数を満たしておりますことをご報告させていただきます。なお、岸本委員、若林委員、千種委員、渡邊委員におかれましては、本日はご欠席とのご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、本審議会の審議は、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が、本日は傍聴される方はいらっしゃいませんので、ご報告申し上げます。

議事に入ります前に、事務局よりお知らせがございます。先程、委員の方から教えていただいたんですが、委員の皆様のお手元にマイクがございます。ご発言の際には、マイクのボタンを押していただいてからご発言いただきますよう、よろしくお願いします。

それでは、以後の進行は増田会長にお願い申し上げます。よろしくお願いします。

《議長：増田会長》

そしたら、皆さん、こんにちは。

平成 21 年度第 1 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います。座って進行させていただきます。

それでは、議事に入ります前に、お手元の会議次第により会議を進めさせていただきたいと思います。

まず、次第 2. 交代委員の紹介ですが、昨年 11 月に開催いたしました審議会の後、委員の交代がございましたので事務局の方から、皆さんご紹介をいただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

《事務局：上野》

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。前回の都市計画審議会から本日までに、7 名の委員の交代がございました。そこで、今回は多くの委員の皆様方が交代となり、平成 21 年度の第 1 回目の審議会ということで、改めまして審議会委員のみなさんをご紹介させていただきます。お手元にお配りしております名簿順にご紹介をさせていただきますが、お名前の下に線を引かせていただいた方々が、今回、新たに選出いただいた委員となります。

まず、本市都市計画審議会条例第 2 条第 1 項第 1 号委員であります、福田委員でいらっしゃいます。福田委員におかれましては、副会長にご就任いただいております。

《福田委員》

福田でございます、どうぞよろしくお願いいたします。

《事務局：上野》

下野委員でいらっしゃいます。

《下野委員》

下野です、よろしくお願いいたします。

《事務局：上野》

岸本委員につきましては、本日はご欠席でいらっしゃいます。吉村委員でいらっしゃいます。

《吉村委員》

吉村です、よろしくお願いいたします。

《事務局：上野》

石原委員でいらっしゃいます。

《石原委員》

石原でございます、よろしくお願いいたします。

《事務局：上野》

増田委員でいらっしゃいます。

《増田委員》

増田です。

《事務局：上野》

増田委員におかれましては、会長にご就任いただいております。阪野委員でいらっしゃいます。

《阪野委員》

阪野です。

《事務局：上野》

本日、若林委員につきましては、ご欠席ということで報告いただいております。次に条例第2条第1項第2号委員であります、本市市議会から選出をいただきました、来山委員でいらっしゃいます。

《来山委員》

来山でございます、よろしくお願いします。

《事務局：上野》

辰巳委員でいらっしゃいます。

《辰巳委員》

辰巳でございます、よろしくお願いします。

《事務局：上野》

川谷委員でいらっしゃいます。

《川谷委員》

川谷でございます、よろしくお願いします。

《事務局：上野》

奥田委員でいらっしゃいます。

《奥田委員》

奥田です、よろしくお願いします。

《事務局：上野》

西川委員でいらっしゃいます。

《西川委員》

西川です、よろしくお願いします。

《事務局：上野》

鳴川委員でいらっしゃいます。

《鳴川委員》

鳴川です、よろしくお願いします。

《事務局：上野》

吉年委員でいらっしゃいます。

《吉年委員》

吉年です、よろしくお願いします。

《事務局：上野》

山本委員でいらっしゃいます。

《山本委員》

山本です、よろしくお願いします。

《事務局：上野》

司委員でいらっしゃいます。

《司委員》

司です、よろしくお願いします。

《事務局：上野》

次に、条例第2条第2項第1号委員であります、千種委員につきましては、本日はご欠席でいらっしゃいます。続きまして、条例第2条第2項第2号委員であります、山内委員でいらっしゃいます。

《山内委員》

山内です、どうぞよろしくお願いします。

《事務局：上野》

渡邊委員につきましては、本日はご欠席でいらっしゃいます。

なお、委員の任期は前任者の残任期間となっておりますので、いずれの委員の皆様方におかれましても、来年、平成22年6月30日までとなっておりますので、よろしくお願いいたします。

続きまして、事務局においてもこの4月の人事異動により、変更がありましたので紹介させていただきます。浅川まちづくり政策部長でございます。

《事務局：浅川》

浅川です、よろしくお願いいたします。

《事務局：上野》

阪上まちづくり推進課長補佐でございます。

《事務局：阪上》

阪上です、よろしくお願いいたします。

《事務局：上野》

西端まちづくり推進課主幹兼地域整備係長でございます。

《事務局：西端》

西端です、よろしくお願いいたします。

《事務局：上野》

まちづくり推進課政策係長の仲野でございます。

《事務局：仲野》

仲野です、よろしくお願いいたします。

《事務局：上野》

担当の葉山主査でございます。

《事務局：葉山》

葉山です、よろしくお願いいたします。

《事務局：上野》

同じく伊藤でございます。

《事務局：伊藤》

伊藤です、よろしくお願いいたします。

《事務局：上野》

同じく鷹野でございます。

《事務局：鷹野》

鷹野です、よろしくお願いします。

《事務局：上野》

続きまして、開発指導係、係長の森木でございます。

《事務局：森木》

森木です、よろしくお願いします。

《事務局：上野》

そして私、まちづくり推進課長の上野でございます。よろしくお願い申し上げます。これで、紹介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。

今回から、7名の方に新たに加わっていただいたということでございます。今後ともよろしくお願いいたします。

それでは、続きまして次第3、報告に入りたいと思います。本日は報告案件が2件ございますけれども、まず最初に、報告1、第6回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分等の変更ということでございますが、委員交代もございましたので、報告の前に都市計画の基本的な内容であります、区域区分や用途地域について少し説明してもらいたいと思いますので、よろしくお願いします。

《事務局：仲野》

まちづくり推進課の仲野と申します。よろしくお願いいたします。

では、区域区分と用途地域の基本事項とそれぞれの本市の指定状況について、パソコンを用いまして簡単に説明させていただきますので、前面スクリーンをご覧ください。もし、スクリーンが見えにくい場合に、お手元にお配りさせていただきました参考資料の右上に資料のページ数を前のスクリーンに映し出しておりますので、もし前のスクリーンが見えにくい時は資料の方もあわせて、ご覧いただくようお願いいたします。そしたら、映像の方を見ていただきますのでよろしくお願いします。

都市計画法による区域区分について説明します。

《映像》

区域区分は、都市計画法第7条に規定されているもので、市街化区域と市街化調整区域の区分のことで線引きとも呼ばれています。線引きの目的は、都市計画区域において無秩序な市街化を防止し、道路・

公園・下水道等の都市基盤整備を計画的に行い、良質な市街地の形成を図るためのものです。線引きの中で、市街化区域はすでに市街地が形成されている区域や優先的かつ計画的に市街化を図る区域をいいます。市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域で、一定の条件を備えた開発事業などでなければ許可されない区域であり、無秩序な都市化を抑制している区域をいいます。

現在の本市の線引きの状況について説明します。画面上に市域全体を映しておりますので、簡単に位置関係を説明します。まず、市域を南北に流れている石川です。次に、道路では国道170号、外環状線と国道309号となります。次に、鉄道として近畿日本鉄道の喜志駅、富田林駅、富田林西口駅、川西駅、滝谷不動駅となっております。次に、南海電気鉄道で、滝谷駅、あと、本市域ではありませんが金剛駅となっております。

では、本市の市街化区域と市街化調整区域の状況を説明します。

現在、本市の市域面積は3,966haで市街化区域は、緑色に着色している部分で1,579haとなっております。市域全体の約40%を占めております。市街化調整区域は、緑色に着色している以外の部分、白地の部分で面積は2,387haとなり、市域全体の約60%を占めております。

なお、本市では昭和45年6月20日付けで市街化区域と市街化調整区域の線引きを定めております。

以上で、区域区分についての説明を終わります。

用途地域について説明します。用途地域は、都市計画法第8条に規定されており、市街地の計画的な土地利用を進めるために、住居系、商業系、工業系といった地域を12種類に区分し、その地域ごとに建物の種類や大きさなどのルールを定め、市街地の環境をより良くするための制度です。本市では、現在12種類ある用途地域のうち、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業専用地域の10種類を指定しております。

では、用途地域の種類ごとの内容と本市の指定状況を説明します。

第一種低層住居専用地域は、低層住宅の良好な環境を守るための地域となり、小規模なお店や事務所をかねた住宅や小中学校などが建てられます。本市では、金剛、金剛東地区の戸建て住宅エリア、梅の里、南旭ヶ丘町、かがり台地区などを第一種低層住居専用地域に指定しております。

第一種中高層住居専用地域は、中高層住宅の良好な環境を守るための地域であり、病院、大学、500mまでの一定の店舗などが建てられます。本市では、金剛、金剛東地区の高層住宅エリア、錦ヶ丘町、楠町、清水町地区などを第一種中高層住居専用地域に指定しております。

第二種中高層住居専用地域は、主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域であり、病院、大学などのほか、1,500mまでの一定の店舗や事務所などが建てられます。本市では、美山台、甲田、錦織、大伴地区などを第二種中高層住居専用地域に指定しております。

第一種住居地域は、住居の環境を守るための地域であり、3,000mまでの店舗、事務所などが建てられます。本市では、桜井町、中野町、新堂、富田林町地区などを第一種住居地域に指定しております。

第二種住居地域は、主に住居の環境を守るための地域であり、店舗、事務所、パチンコ屋などが建てられます。本市では、若松町西、昭和町地区などを第二種住居地域に指定しております。

準住居地域は、道路の沿道において自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域となります。本市では、国道170号（外環状線）沿道、25mを準住居地域に指定し

ております。

近隣商業地域は、周りの住民が買物をする店舗などをするための地域であり、住宅や店舗のほかにも小規模の工場も建てられます。本市では、向陽台地区や近鉄喜志駅などの駅周辺を近隣商業地域に指定しております。

商業地域は、銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などが集まる地域であり、住宅や小規模の工場も建てられます。本市では、近鉄富田林駅の周辺を商業地域に指定しております。

準工業地域は、主に軽工業の工場やサービス施設などが立地する地域であり、危険性、環境悪化が大きい工場以外は、ほとんど建てられます。本市では、中小企業団地西側エリア、錦織の国道旧170号周辺などを準工業地域に指定しております。

工業専用地域は、工業のための地域であり、どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院などは建てられません。本市では、中小企業団地東側エリアを工業専用地域に指定しております。以上で、用途地域の基本事項と本市の指定状況についての説明を終わります。

《事務局：仲野》

どうもありがとうございました。

簡単になるんですけども、区域区分と用途地域についての基本事項について、パワーポイントを用いての映像を見ていただきました。以上で基本事項についての説明を終わらせていただきます。

《議長：増田会長》

ありがとうございます。今、ご説明をいただいた区域区分、あるいは用途地域について、何かご質問はございましたら、いかがでしょうか、よろしいでしょうか。今の状況がこうなっているということでございます。よろしいでしょうか。

そしたら、前に進めさせてもらいたいと思います。それでは、報告1、第6回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分等の変更について、事務局の方から説明をお願いしたいと思います。

《事務局：仲野》

では、報告1、第6回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分などの変更について説明させていただきます。

今回、区域区分などの変更を検討している具体的な区域を説明させていただく前に、昭和45年からの線引きの本市の状況について、引き続き簡単なんですけれども、またパソコンの方で説明させていただきますので、申し訳ないですけども前面スクリーンをよろしくお願いします。

《映像》

富田林市における区域区分の経緯について説明します。

本市では昭和45年6月20日付けで区域区分、いわゆる線引きを定めております。当時の市街化区域については、緑色の区域で、面積は1,483haとなります。なお、線引きは大阪府の決定事項であり、府では定期的に見直しを行っております。

昭和52年の第1回見直し時には、黄色の区域が新たに市街化区域となり、面積が1,515haと

なりました。市街化区域に編入した区域は、平町・喜志町・梅の里・須賀地区の各一部で、これらは開発などにより公共施設が整備された区域を市街化区域に編入しております。

昭和61年の第2回見直し時には、本市では「線引き」の見直しを行った区域はありませんでした。したがって、面積は1,515haのままとなります。

平成6年の第3回見直し時には、水色の区域が新たに市街化区域となり、面積が1,553haとなりました。市街化区域に編入した区域は、梅の里地区の一部で市街化調整区域での大規模開発により整備された区域であります。

平成12年の第4回見直し時には、紫色の区域が新たに市街化区域となり、面積が1,568haとなりました。市街化区域に編入した区域は、金剛伏山台地区で市街化調整区域での大規模開発により整備された区域であります。

平成18年の第5回見直し時には、赤色の区域が新たに市街化区域となり、面積が1,579haとなりました。これが、現在の本市の線引きの状況となります。市街化区域に編入した区域は、かがり台地区と平町の一部で、これらについても、開発などにより公共施設が整備された区域を市街化区域に編入しております。

このように、第1回から第5回までの線引き見直しの経過を鑑みると、本市では開発などにより道路・公園・下水道などの公共施設が整備された区域を市街化区域に編入しております。

以上で、富田林市における区域区分の経緯の説明を終わります。

《事務局：仲野》

ありがとうございました。以上で、本市の現在に至るまでの線引きの経緯について、ご覧いただきました。

では、第6回、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分などの変更について説明させていただきます。市街化区域と市街化調整区域の区域区分は、一般的に線引きといわれるもので、大阪府の決定事項となります。なお、大阪府では線引きの変更を、おおむね5年ごとに府下一斉で見直しを行っており、前回は第5回ですね、平成18年に見直しを行っております。今回は、第6回目ということで、平成22年度中に見直しを行う予定としております。また、今回の見直しに合わせまして、用途地域、都市再開発方針などについても、合わせて行う予定としております。

大阪府では、今回の見直しにあたりまして、人口減少・高齢化時代・エネルギー問題など社会情勢の変化を踏まえ、第6回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更についての基本方針を定めております。なお、この基本方針につきましては、資料の3ページから6ページまで、全文を資料として添付させていただいております。今、前面スクリーンに映し出しているのはそのポイント、抜粋したものになります。

では、基本方針の概要について説明いたします。まず、趣旨といたしまして、人口減少・高齢化などといった社会情勢を受け、既存の都市ストックを活用し、持続可能で暮らしやすく活力のある都市圏の形成を図るものとしております。

基本となる考え方としては、都市計画区域マスタープランなどと整合し、市街化区域の有効利用の促進及び計画的に良好な市街地の形成を図るものとしております。また、市街地整備の見込みのない区域につきましては、市街化調整区域への編入に努めるものとしています。

次に、市街化区域へ編入する区域なんですけれども、現行市街化区域と連担している区域ですね、ということで現に市街化している区域、人口集中地区など、実態的に市街化されていると認められる区域、計画的な開発事業などが完了し市街地の形成が確実な区域、次に優先的かつ計画的に市街化を図る区域として、計画的な開発事業が実施されることが確実な区域、計画的に市街化を図る地区計画などを定め、良好な市街地の形成が確実な区域としております。また、市街化区域と離れている区域、いわゆる飛地ですね、の場合は概ね50ha以上で先程、3-1で説明させていただいた、既に市街地が形成している区域であるとか、優先的かつ計画的に市街地を図るような区域であれば、50ha以上あれば飛地でも区域に編入しますよとしております。

次に、5番ですね、市街化区域から市街化調整区域へ編入する区域としましては、現に市街化されておらず、市街地整備の見込みのない区域を挙げております。

また、6番になるんですけれども、市街化区域に含めない土地として、災害発生のおそれがある区域や優良な集団農用地や農用地として保存すべき区域などを挙げております。その他、基本方針には、市街化区域と調整区域の境界の設定方法等について、記載がされております。なお、今回の基本方針は前回の第5回見直し時の基本方針の内容から、大きな変更点はありませんので、よろしくお願いします。

それでは、線引きと用途地域の見直しを検討している区域について、説明させていただきます。今回、市街化区域への編入を検討している場所は、現在、錦織・伏山地区で大規模開発により造成工事中である区域と考えております。この区域は、現行市街化区域に隣接しており、道路・公園などの公共施設も整備され、先程の大阪府の基本方針の中の計画的な開発事業などが完了し、市街地の形成が確実な区域に該当すると思われるので、市街化区域への編入には支障が無いものと考えております。また、開発工事については、本年度中に完了予定ということであります。なお、開発の建物用途は戸建て住宅ということなので、市街化区域に編入した時には、用途地域を第1種低層住居専用地域に指定と考えております。また、他の地区の用途地域についても、経年による土地利用状況の変化による不整合の解消及び用途地域指定前の建築物の建替えを促進するためにも、適正な用途地域指定となるよう検討を行います。

スケジュールになるんですけれども、この線引き見直しにつきましては大阪府のスケジュールになるんですけれども、市町村の素案・原案、国土交通省等との協議、大阪府においての公聴会、大阪府での都市計画審議会というようなプロセスを経た後に、平成23年3月、22年度の終わりになるんですけれども、都市計画決定という風に大阪府の方では予定しております。市の作業としましては、大阪府でいう素案を、市町村の素案をこの12月までに大阪府の方に報告するようなかたちになります。

今後、大阪府との調整の中で、変更の見込みがあるということであれば、地元の関係権利者への説明会を行う予定としております。大阪府との協議経過につきましては、今度の第2回の本審議会を11月頃に予定しているんですけれども、その時にまた内容についてご報告させていただきますので、その時にはまたご審議の方よろしくお願いいたしますと思いますので。

以上で、報告1、第6回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分などの変更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。

ただいま、説明を受けました報告1、第6回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分等の変更につ

いて、何かご質問はございましたらいかがでしょうか。

現在のところ、市としては先ほどお見せ頂いた1地区ですね、をようするに市街化区域に編入してはどうかということです。

《山内委員》

2点質問いたします。僕は基本方針が変わっているように思ったんですけど、説明では基本方針が変わっていないと説明されてたんで、それはそれでいいんですけど、この社会情勢が大きく変化する中、都市に対する考え方とか地方分権とか地方の在り方とか、環境とか色々なことが激変してるわけですよね。当然この中で変化するから方針は大いに変わらないかと思うんですけど5年前と変わっていないことにどうお考えなのかと、それからもう1つは、いつそしたらどのように大きく変わったのか、これ昭和45年、1970年まあとにかく随分古い頃から行われておりますけども、その間にどこか基本的に大きく都市に対する考え方が変わったところがあるのか、とゆうのが一点です。

それからもう1つは、これたまたま今回の相談の内容が今年度終了とのことですけど、もし今年度終了、たまたま来年が見直しの時期やからタイミングが合うんでしょうけど、たまたま合わなかったら、こういう線引きというのは大阪府が線引きしはるまで待つのかどうか、というのが、これたいした質問じゃないですけど、それと線引きを行うことによってどんな不利が、不利益が富田林あるいは住んでいる人に発生するのか、あるいは、線引きが行われたら多分色々なことが、環境が守られるという意味では法律に保護されるというメリットがあると思うんですけど、どういうメリットが、遅れることによるメリットですね。で、たまたま行われたからたまたま合うだけやけど、たまたまこれが5年後やったら、線引きを行わないのかどうか、この点について教えてください。

《議長：増田会長》

はい、事務局の方いかがでしょうか。お答えいただけるでしょうか。

《事務局：仲野》

かなり難しい質問なんですけど、さっき言った線引きの話っていうのはどうしてもこれ自体がもう今法律で、大阪府の決定事項ということになっていますので、どうしても5年サイクルっていうのは、どうしても府の見直しのサイクルの中で、その範囲で動いてるんで、ただ、制度としては例えば、5年の間の中に確実に先程言ったみたいに、例えば開発事業なり、地区計画とかそういう手法によって。

《山内委員》

順番に教えてください。どこで抜本的に変わったのか。

《事務局：仲野》

はい。

《山内委員》

二点目がこの相談内容がこのタイミングに合わなかったらどうなるか。

《議長：増田会長》

どうぞ。

《事務局：上野》

都市についての考え方なんですけどもね、少子高齢化という時代になってきましたので、都市の考え方につきましては、コンパクトシティというような形で、できるだけ市街化を抑制、小さくして、効率の良いまちづくりをしていこうというのが、国の基本的な、長期的な、提案なんですけれども、これについてはなかなかそういう風にはなれないだろう、という中でですね、その流れっていうのは大きなタンカーが前進していて急にＵターンして、こう回れという状況の中では、市街化を拡大していくのは時代の趨勢に合わない、ということがあるんですけども、今までやってきた土地利用の延長上で考えますと、そういう開発も出てくると。

《山内委員》

同意せんとしゃあないと。

《事務局：上野》

という部分があります。そういう風に考えていただくとわかりやすいかなあ、と。

《山内委員》

わかりやすいけどちょっと。

《議長：増田会長》

少し補足説明をいたしましょうかね。大阪府の都市計画審議会の方では確か、平成１７年か１８年に成熟化社会における今後の都市づくりの在り方ということが答申されて、基本的にはこれからの少子高齢化社会の中で大幅な市街化区域の拡大を抑制すると、基本的には市街化区域の拡大に対して非常に消極的に、極力限定的にしか拡大しないという風な議論が府ではなされておりますし、国の方でも基本的には、ここの基本の方針の中に１８年度の時にも少したわれておりますけども、今回も書かれておりますように人口減少あるいは高齢化時代の到来あるいは経済産業の低迷に伴う都市活力の低下等という話の中でですね、うたいあげてるという状況ですね。全く変わっていないというご理解というのではなくて、むしろ、やはり大きく市街化をむやみやたらに拡大していくのではなくて、非常に限定的に拡大をするという方向に、限定的なところでしか拡大を認めないというような方向に少しづつ、大幅に変わったというよりもすこしづつ変わってきてるという状況です。もう一方の方では、国の方ではもっと抜本的に線引きそのものがほんとにある一定の役割を終えたのではないかなというような議論が今、国の中央の方では今現在為されております。

もともと昭和４３年に三大都市圏で、首都圏・中部圏・近畿圏ですね、三大都市圏で基本的には大幅な戦後の市街地拡大、スプロール現象というのが非常に起こって、それを抑制するために市街化区域と調整区域という線引きを導入しなければならないという議論が起こって、４３年新しい新都市計画法が

できて、線引きが導入されたんですね。それから長年ずっと市街地拡大の方向でずっと進んできたわけですが、前回の見直し18年の見直しぐらいからですね、もう明らかに少子高齢化で人口減少社会に入ってきてるということで、市街地の抑制というものを積極的にどんどん市街地を拡大していくというよりも、先程課長さんがお答えいただいたようなコンパクトシティに向かってどう政策転換していくか、ということの方向へ徐々に変わりつつあると、で更にそれが抜本的にどう考えていくべきかということが、すぐには答え出ないでしょうけど、中央の都市計画審議会では議論されてると、というような状況というのが、一点目の少し補足事項。

《山内委員》

ありがとうございました。だから、これ趣旨のところにあんまりはっきり書いてないんですね。

《議長：増田会長》

そうですね。

《山内委員》

わかりました。じゃあ、二点目を。

《議長：増田会長》

二点目は、あの基本的には今回たまたま要するに、大規模開発の終了間近の時期と定期的な線引き見直しとが重なったんで、市区編入がスムーズにいけるけども、定期見直しに合わない、時期がずれた場合にはどういう扱いになるんでしょうか、というご質問です。

《山内委員》

単純に言うと。

《議長：増田会長》

はい。

《事務局：上野》

時期がですね、今回はだいたい合ってくるんですけども、これが時期が3年ずれるというような状況になりますと、市街地的土地利用の団地が造成できて、住民さんがお住まいになるという状況の中で、都市計画税なんかがですね、調整区域の中であれば負担がかからないと、市街化区域であればご負担いただくというようなことがありますので。市街化区域を拡大するという意味で地元説明に行きますと、そのまま置いといてくれというご意見もありまして、市街化区域の本来の趣旨というか意味合いと全然違うというか、別の視点でご意見いただく、というケースがございます。まあ、その辺が大きなメリット・デメリットかなと思います。以上です。

《議長：増田会長》

途中段階で線引きの見直しが可能なのかどうかという、定期見直しじゃないときに。

《事務局：上野》

これは広域の問題ですので、大阪府の問題ですので、南部大阪全域でというような話でありますので、富田林だけ開発ができたからその部分だけやってくれということではできません。

《山内委員》

都市計画税もとれない。

《事務局：上野》

とれないという状況ですね。そういう部分が出てきます。

《議長：増田会長》

ちょっと補足しますと、都市計画の中で保留フレームというやり方があって、特定保留フレームというのがあって、前回の見直しの時にその特定保留フレームということに位置付けられている場合には定期見直しじゃなくても完成した段階で、市街化区域へ編入するという手続きができるという1つの道筋がありますけれども、今回この場所については前回の時に特定保留フレームの位置付けになっていないエリアですね、確か。なってないですね。

《事務局：上野》

はい。

《議長：増田会長》

なってませんので、定期見直しに合わない、合致しなかった場合には、定期見直しまで待つという手続きになろうかと。

《山内委員》

ありがとうございました。

《議長：増田会長》

よろしいでしょうかね。はい、他何かご質問ございましたら。

《石原委員》

はい。私は農業委員会の方から出てるんですけども、特に大阪府におきましては農空間の保全と活用ということで条例化されまして、そういった中でそれに基づいて我々も、やはり大事な食料等を供給するということで、安全・安心なものを届けていくんやということで、土地のフル活用ということで遊休農地を少なくしていこう、利用・活用していこうやないかということで指導しているわけで、そういった中で今後、その農空間の保全と活用に合わせてですね、大事な農地をできるだけ残していこうと、今

後残していくために、今後、富田林市として今回は大きな変更はなかったけど、今後において大阪府の条例にかされたもの、そして富田林の方向についてちょっと聞かしていただきたいなと。

《議長：増田会長》

事務局の方はいかがでしょうか。

多分あのご質問の趣旨は、これからどんどん市街化区域に調整区域の農地を優良農地とか農地をですね、市街化区域に編入して、更なる市街地拡大みたいなことを政策的にお考えなのか、そうではないのかというようなご質問なんやと思うんですけどね。

《事務局：上野》

この件につきましてはですね、農業の推進及び農空間の保全と活用に関する条例という分です、本市のマスタプランで規定しております。農業エリアというところにつきましては農空間の条例対象というかたちです、本市で言いますと市街化区域と土地利用検討エリア、次の議題から調整区域の地区計画とかいうような形で開発が予想されるエリア以外については、農業保全と、農業を主体としたエリアというように形で位置付けしておりますので、現行条例の中で対応していけると考えております。

《議長：増田会長》

よろしいでしょうかね。はい、阪野委員。

《阪野委員》

内容的には結構初歩的なことが知りたいんですけども、今回のこの件、開発の最終段階になったので市街化区域に編入するというんですよね。これ一番最初の開発しよかってゆうて、数年前ゆうた段階では市街化調整区域の中です、こういう技術基準でこういう開発をしたら将来市街化区域に編入したるからそれに合うようにしなさいというような予約券みたいなものを発行するわけ、それともそんな関係なしに勝手に業者は潰れたらリスクをかぶるという前提でこんな開発を、ちょっと考えられないですけど、一番最初どういう手続きで始まるんですか。ちょっと教えてください。

《事務局：上野》

この前の開発の件なんですけども、大規模開発と普通言われるものなんですけども、市街化に隣接した500mのエリアに開発の過半が入っている部分というような大阪府の要件がありまして、その中で規模5ha以上という土地の面積、固めたものについて、調整区域の土地利用を考えましょうというのが大阪府の基本的な許可、開発許可条件がありました。その中で、今回ですね、提案させていただいてる物件というのは、そこでこの土地を固めたので大規模開発をやりたいというような形で知事の許可を取られてやっていかれたということですので、完全にリスクという面では予約券を取ったからできたというよりは、許可、開発許可を取れなかったらまあ途中で頓挫してしまうというような物件になります。

ですから、その保留フレームに入れるとかいう話になりますとですね、途中でとぶかもしれませんがのてなかなか入れがたいと、というような話になってくるわけです。ある程度その、公的な開発のものであれば、保留フレーム、いつか区画整理事業をやるので入れていくという風に考えていくんですけども、

民間の大規模開発についてはそこまで考えていなかったというのが実例です。で、これの大規模開発の許可制度というのが平成18年に都市計画法が改正されて、19年の夏くらいにちょっとうる覚えになってしまったんですけども、許可制度自体が終わっております。そういうことが、調整区域の大規模開発をやりたい場合は、今度都市計画としての地区計画ですね、を固めて開発をやってくださいという風な流れに変わってまいりました。以上です。

《議長：増田会長》

ほか。はい、下野委員。

《下野委員》

すいません、今のものと少し関係してくるんですけど、あの、ここは第一種の低層の地域になるんですよね。そしたら、もしあの、そこは最初から第一種低層で、開発されるんですか？それとも途中でいろんなのが建って第一種低層じゃなくなることもあるんですか。

《議長：増田会長》

はい、事務局よろしくお願いします。

《事務局：上野》

開発要件としましてですね、本市の場合は以前ですね、大規模開発をやっていた部分というのは住居エリアというようなエリア指定をしておりましたので、そこでできる開発行為というのは戸建を考えていただきたいと、で敷地基準は150㎡以上、第一種低層住居並みの土地利用を考えてくださいというのが本市の以前の大規模開発の取り扱い基準でございました。併せて、大阪府の基準がですね、第一種低層住宅並みで、面積は120まで可能だと。宅地面積ですね。そういうような基準がつくられていましたので、その中での許可との形で、許可する時点で土地利用が決まっているという風になっております。

《下野委員》

ありがとうございました。

《議長：増田会長》

よろしいでしょうか。他いかがでしょう。はい、奥田委員どうぞ。

《奥田委員》

スケジュールの中に、この案件でこの審議会の意見を聞く、というのはこれ相談ということなんかな、報告かで、府が決めるんですとのことでね、ここでの意見というのは、別にどうでもいいんかなあと。ただ、スケジュールの中に入ってないだけで、それを教えてほしいのが一点。

それから2つ目に、僕場所が定かではないんですけどね、これ錦織公園との関係、それから、これ開発が進められるとどんなまちになるのかという、もともとの計画やね、それも教えてほしいなあと。

それから、この地図でもわからんのやけど、線路から向こう側、狭山よりのところで開発したやんか、あれ、あそこは何地区になってんの。伏山やけども今回開発なんかもして家が線路の向こう側まで建ってるやんか。あの地区、調整区域なんか、市街化区域なんかね、あの地域がね。これが農地とは関係ないんかどうか、その辺りです。

《議長：増田会長》

一点目は私の方からお答えします。これ多分12月までに府に素案、市町村としての素案を提出すると。従いまして、今日は報告案件ですけども11月にこの市の都市計画審議会を、開かしていただいてそこで審議をして、市としてはこういう案ですというのを素案として府に提示するという機会を持つということになろうかと思います。で、そのときに審議案件にするのか、報告案件にするのかちょっと悩ましいところですけど、あくまでも素案を市に求めていますので、市としての考え方を府に提出しますので、府のところに決定権がありますから、審議案件とするのがうまいのか、報告案件として府に答申するのがうまいのか、具体的手続きとしてはここでは諮問・答申というかたちに次回なるんだろうと思うんですよね。

諮問案件として、市の案としてここに出ささせていただいて、ここで議論をして、それが基本的に原案通り認められると、それを答申として、審議会としては出す、という形になろうかと思います。

一点目の質問に関しては。それでよろしいでしょうかね、一点目は。あと二点目に関しては事務局の方から場所とか周辺状況について。

《事務局：仲野》

位置図につきましては、参考資料の15ページに写真と位置図をつけさしてもらってるんですけど、もともとの土地利用は金剛グリーンというゴルフの打ちっぱなしとテニスコートがあったところなんですけども、そこを住宅開発として造成工事をやっているところになります。錦織公園との関係になるんですけども、直接錦織公園とは接しないような形に、物理的にはくっつかないような形になるんです。

ただ、市のマスタープランの中では錦織公園の周辺地域を緑地ゾーンとして位置づけさせてもらえますんで、これ以上南側っていうんですかね、の方に住宅が広がっていく形には、なっていないのかなっていう風に考えております。

あともう1つ言われてました、同じように狭山市さんとちょうど、南海電鉄の西側ですね、狭山市さんとまたがるような形で同じように大規模開発ちょうど6haぐらいなんですけども、富田林市域と狭山市域を足して6haくらいで住宅開発やったところが2、3年前ですかね、あったんですけども、そこにつきましては、同じように市街化区域っていう風に検討したんですけども、先程言いました大阪府の基本方針の中で、現行市街化区域と連担している区域であるとか、そういう選定基準があるんですけども、その中で当然富田林市の中でも市街化区域と隣接していないエリアになるんです。で、狭山市域の方でも、西除川で市街化区域と切れるような形になってまして、技術的な基準がクリアできないであろうと。そういう形で大阪府の方からも見解の回答をいただいています。今回、この基準が大きく変わらない限りは、広域的に見た関係の中で市街化区域に編入するというのは、難しいかなあ、という状況になってます。よろしいですか。

《議長：増田会長》

多分、次回ここで、諮問・答申いただくときには、こういう、ばくっとした丸ではなくて、具体的な地形・地物界がわかる資料提示をうながさないといけないかと。多分、今のままならばくっとなってますから、どこからどこまでが区域連動するんかどうか…

《事務局：仲野》

検討させてもらってるエリアなので、大阪府との協議の中で、地形・地物とかで区域を切っていかなあかんといういろんな条件がありますので、多分、形っていうのは微妙に変わっていくと思いますんで、またその辺がはっきりしてくれば当然、審議会の中でも報告させていただきます。

《議長：増田会長》

多分、そういう面で言うと、こういうきっちりした開発をようするに、市街化区域に編入するという手続きもあろうですし、地形・地物界の形界確定なんかで軽微な変更をせなあかん場所がひょっとしたら見つかるかもしれませんので、その辺もきっちり、次回諮問・答申という形でここで審議いただくときにはきっちりした資料をお出しいただくというのが必要かと思いますので、よろしく願いたいと思います。よろしいでしょうか。他何かございますでしょうか。よろしいでしょうか。

はい、そしたらこの報告案件については、次回、府に素案提示をする前には必ず都市計画審議会を開かしていただいて、市として合意した案を提出する、という風な形になろうかと思います。

《山内委員》

すいません、これで終わりでしたらちょっと確認というか、お聞きしたいんですけど。1つはちょっと手も挙げんとお話して申し訳なかったんですけど、場所せめて自治会名とか町会名とか町名でわかるくらいに対象地区を教えてくださいなと。

あと、諮問の場合の答えの選択肢が、何があるのか。あの、例えばコンパクトシティは練れてるけど、そこまでまだ、いってませんってことで、できあがってるわけですから、できあがったものを認めるか、認めないかしかないんじゃないかなあという気がするんですけど。こういうときを考える判断基準は、そういう大きなまちづくりの方針に合ってるのかどうか、もう1つは住民が納得しているのかどうか、周りの住民ですね。そういうことが1つの要素になると思うんですけど。そういうものがほとんど、多分された上での審議会だと思うんですけど。一体そしたら、この諮問の時の答えの選択肢って一体何があるのかね、ちょっと教えてほしいんです。具体的などこでわかった上で教えてほしいんです。

《議長：増田会長》

はい、事務局いかがでしょうか。

《事務局：上野》

諮問・答申の内容につきましてはですね、一応こちらとしては、地形・地物で区切った形で市街化編入する区域を提示させていただきますので、それについて原案通りご承認いただくと。

《山内委員》

イエス、ノーしかない。

《事務局：上野》

イエス、ノーで、が基本になります。

《山内委員》

ノーというのはどんなときですか。

《事務局：上野》

ノーというのは、基本的に考えられにくいと。大阪府としても、まあ原案調整で協議しておりますので、市の案として出すんですけれども、大阪府としても、これですを得ているという段階でしか出せません。それがですね、また大阪府自体が国に対してまた協議・調整がありますので、市の内容でこころ変えられると困るという形も実務的にはありまして、市が出す案っていうのはそれ以後変えられないと。ということで、今回ご意見いただくなり、次回諮問・答申させていただくと。というようなスケジュールで今回急に設けさせていただいたというところでございます。それと、地形・地物の件なんですけれども、大規模開発につきましては、外周につきましては、道路とか、緑地とかで明確に開発区域を決めてるんですけれども、隣接で、通称名聖ヶ丘といって昔から勤労者住宅土地開発でしたか、が建てた住宅地が隣接地にありまして、その部分の土地利用が一部市街化に入れてもいいんじゃないかと、言うところで正直に言いますと、大阪府と議論・協議中という中でなかなかまだ明確な方向性が出ませんので、ぱっくりした円で描いているというのが現状であります。以上です。

《議長：増田会長》

よろしいでしょうか。極力、諮問・答申ということになると、意見交換は出される原案を認めるか、認めないかという形になるもんですから、極力早めに報告案件として報告いただいて、そこで自由な意見交換ができるというような形でこの審議会進めるような形にしておりますので、極力皆さん、ご意見があればこの段階でいろんな意見交換をしておきたいということでございます。よろしいでしょうか。

（委員、特に意見なし）

《議長：増田会長》

はい、そしたら第一の報告につきましては、こういう形で終えたいという風に思います。次回11月には確定した段階で諮問・答申という形でご審議いただきたいということでございます。そしたら、報告2、市街化調整区域における地区計画提案の相談について、事務局から説明をお願いします。

《事務局：葉山》

まちづくり推進課の葉山と申します。よろしくお願いします。

では、報告2といたしまして、市街化調整区域における地区計画提案の相談について説明させていた

だきます。まず、具体的な提案の説明をさせていただく前に、都市計画提案制度と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について、パソコンによる映像にて説明させていただきますので、前面スクリーンをご覧ください。なお、スクリーンが見えにくい場合は、先ほどと同様に右上にお手元の参考資料のページを表示しておりますので、ご参照下さい。

《映像》

都市計画提案制度について説明します。

従来、地域地区や都市施設などの都市計画は、都道府県や市町村が定めるのが通例でしたが、平成14年の都市計画法の改正により、土地所有者やまちづくりNPO法人などが都市計画の提案をできる制度が導入されました。ほとんどの都市計画について提案することができますが、都市計画区域の整備・開発及び保全の方針と都市再開発方針等については、提案することができません。この都市計画提案制度は、地域の特性を活かしたまちづくりが進むものと考えられます。今後、都市計画提案されるものとして、地区計画、その中でも市街化調整区域の地区計画が予想されます。

従来、市街化調整区域での一定規模の開発行為については、都市計画法第34条第10号イに規定される大規模開発により行われてきました。本市では、梅の里、金剛伏山台、かがり台などがそれにあたります。しかし、平成18年の都市計画法改正に伴い、開発許可制度が見直され、この市街化調整区域での大規模開発が廃止されたため、この地区計画制度がクローズアップされることになりました。

市街化調整区域における地区計画提案の流れを説明します。市街化調整区域における地区計画は、市が事業者からの宅地開発などの提案を受け、事業者との協議・指導・調整などを行いながら都市計画の案を作成し、その案を都市計画審議会において審議し、議決を得た後に市の都市計画として決定を行うものとなります。そこで、市街化調整区域で地区計画を提案する場合の要件を定めたものとして、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を策定しております。

なお、本ガイドラインは、当審議会において平成19年度、20年度にご審議いただき、議決したものであります。ガイドラインでは、市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方を示しております。提案された地区計画は、市の都市計画として決定することになるので、総合計画、都市計画マスタープランなどに適合し、地域のまちづくりに寄与できる計画になるものとしております。また、周辺環境に十分配慮するものとしております。

市街化調整区域における地区計画の摘要区域は、富田林市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を対象としております。それでは、その土地利用調整エリアについて説明します。画面上の青色に着色している区域は市街化区域で、割合としては市域面積の40%となります。この青色以外の区域、白色の区域が市街化調整区域となり、市域面積の60%を占めております。富田林市都市計画マスタープランでは、市街化調整区域を土地利用方針ごとにエリア分けしております。

まず、この緑色のエリアが、緑の整備・保全を図る緑地エリアとなります。市域の約19%となっております。次に、こちら薄緑色のエリアが、農業振興地域内の農用地区域といった、良好でまとまりのある農業環境を保全する農業エリアとなります。市域の約24%となっております。

次に、こちら濃い緑色のエリアが、防災上配慮すべき山林などにおいて自然環境を保全する、自然保全エリアとなります。市域の約5%となっております。

次に、こちら黒色のエリアは、市街化調整区域において既に住宅地が形成されている区域で、今回の

説明に限りその他エリアとさせていただいております。表示してあります。市域の約１％となります。

そして、残りの赤くハッチングしてありますエリアが、地区計画提案の対象となる土地利用調整エリアとなります。土地利用調整エリアは、市域の約１１％にあたり、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り、多様な機能を有した施設の適正配置を検討するエリアとしております。この土地利用調整エリアが市街化調整区域の地区計画の対象地域となります。

ガイドラインでは、土地利用ごとに住居系、非住居系の幹線道路沿道型、大規模集客施設型の地区計画それぞれについて、立地基準、区域面積、留意事項を定めております。

立地要件について説明します。

住居系の地区計画については、２車線以上の幹線道路に、地区施設道路が接続することとしており、区域面積は市街化区域と隣接し、また周辺の地域と一体的な用途地域を形成することができる場合は０．５ha以上、それ以外については５ha以上としております。

非住居系の幹線道路沿道型地区計画については、２車線以上の幹線道路に、地区施設道路が接続することとしており、区域面積は０．５ha以上で、区域の過半が幹線道路より１００m以内としております。

同じく非住居系の大規模集客施設型地区計画については、４車線以上の幹線道路の沿道に立地し、異なる幹線道路へ地区施設道路が接続することとしており、区域面積は０．５ha以上としております。

提案される地区計画の内容が、このガイドラインに適合し、ゆとりある良好な市街地環境の形成や周辺環境の保全と調和、及び地域の活性化等、周辺地域へ寄与できる計画が提案対象となります。

以上で、都市計画提案制度と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についての映像による説明を終わります。

《事務局：葉山》

ありがとうございました。

続きまして、市街化調整区域における地区計画の相談について説明します。この件については、まだ、事前相談の段階であり、現時点で審議会に報告するのは早いかもしれませんが、ガイドライン策定時に、パブリックコメント等により多数のご意見をいただいた経緯もあることから、今回、報告させていただきます。

まず、現在、錦織地区と新家地区において、非住居系、大規模集客施設型、商業施設の相談がきております。この案件の提案者はイオンモール株式会社であります。

区域としては、大阪外環状線と国道３０９号との交差点付近から府道森屋狭山線までの約１８haの計画となっております。

この相談案件の協議状況について説明します。

提案者から、平成２１年２月１６日に事前相談書が提出され、平成２１年４月２２日に意見回答している状況でフロー図では、この赤色の部分の段階であります。

現在、提案者は市の意見を受けて開発計画の再検討中であり、大阪府などの関係機関とも調整中であります。

続きまして、今後の手続きについて説明します。提案者は、事前相談に対する市の回答を受けて、計画の再検討及び関係機関との調整を行った後に、地区計画の提案となります。提案を受け付けた後は、

関係権利者などへの説明会や大阪府との同意協議などを行うことになります。当審議会では、その経過をふまえてご審議していただき、支障がなければ議決、その後、都市計画決定となります。都市計画決定後は、通常の都市計画法による開発許可申請の手続きを行うことになります。

このように、都市計画提案制度の手続きは、提案いただいてから都市計画決定までには、関係機関などとの調整、関係権利者などへの説明会など、様々な手続きがあり、相当な時間を要することをお伝えさせていただきます。

以上で、報告2、市街化調整区域における地区計画提案の相談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》

前年度ですね、ガイドラインをつくった時に、既にいろんなパブリックコメントで出てきているということで、まだここにご報告する段階ではないかもしれないけれど、こういう事前相談がきているということをこの審議会に知らしめたいということで今日報告いただいたということでございます。何かご質問なり。はい、鳴川委員どうぞ。

《鳴川委員》

今の説明の中でね、このエリアの地元議員でいろんな開発に関して私も色々で地元の地権者と協議したり、いろんなことをやっているんですけども、今の説明はね、イオンモールの開発計画のもとでやられてるということですけど、今現在この地権者にね、他の開発業者の契約っていうか、お金が入ってますねや。こういう説明やめてください。権利者にね、権利者に金が入っているのに計画があるってどういう意味なんか、それちょっともういっぺん説明してください。

《議長：増田会長》

はい、事務局の方いかがでしょうか。

《事務局：仲野》

今、まだ事前相談の段階になりますので、結局こういうことをするんであればということで、相談を受けたという状況になってます。だから、先程委員が言われた地権者の契約、同意ですかね、っていう部分っていうのは今事前相談なので、あくまでこういうエリアで、こういう規模のものをやるんであれば何か問題がありますか、というような相談を受けたという風に認識して意見を出ささせていただいてます。だから、実際先程言いましたように、この手続きの流れの中で実際今度、地区計画提案という正式な話の中に入っていくことになるんですけども、その中では先程言いました、ガイドラインの中でも定めさせていただいてるんですけども、その区域の中の地権者さん全員の同意というものを求めることになりますので、当然、今言われている話の中でその部分っていうのが同意がないような状況であれば、その区域の形っていうのはこれから変わるかもしれませんし、もっと極端な話をすればこの話がなくなるかもしれませんし、その時点っていうのは今の現段階の状況ではわからない状況です。ただ、先程も言ったみたいに、去年ですね、ガイドライン策定させていただくときに、地元さんで大きな施設が来るということで、かなり話題にのぼってパブリックコメントもかなりいただいた案件ですのでね、

まあ当然規模もかなり大きな規模の話になってますんで、聞いている話ではりんくうですかね、りんくうにあるイオンモール、あれが15haか16haあるんですけども、あれと同等の規模っていう風に聞いてますので、かなり市としても大きな話になってくるんで、今回審議会の中で先程も言いましたように報告するにはかなり早い段階でこのままもしかしたら消えていくかもしれないんですけど、やっぱりガイドラインを制定したときにかなりご意見いただいたということで、今回ご報告させていただいたということでご理解いただきたいんですけど。

《議長：増田会長》

はい、鳴川委員どうぞ。

《鳴川委員》

そのパブリックコメントはどういうものが出たんですか。

《議長：増田会長》

はい、事務局いかがでしょうか。

《事務局：仲野》

先程言ったみたいに規模がかなり大きな施設ということになりますんで、交通問題、環境問題、その他いろんな問題ですよ、というところでご意見いただいてますんで、20年の第一回目の審議会の時に、去年の4月頃ですかね審議会開かしていただいているんですけど、その中でもちょっとご報告させていただいてるんですけども、例えばそういうところに影響っていうのがかなりあるのではないかっていうご意見かなりいただいていますんで、色々その辺もふまえてガイドラインの方策定させてもらってるんで、そういう面も含めて今回ご報告させていただきました。

《議長：増田会長》

はい、鳴川委員どうぞ。

《鳴川委員》

まあ執行部としてはね、そりゃあ申請あれば相談あればそれに対してするのが職務ということで、別に責任はないんですけどね、今現在イオンモールとサンブラザと皆さんもご存知のとおり2つが計画立ててるわけですね。サンブラザの方は約6千坪から7千坪、地権者に対しても交渉って言いますか手付金っていいですかね、そのお金は入ってます、はっきり言います。そういうとこに対してね、計画立ってますということ自身が、人が借りてる権利金、土地の交渉権を得てる、お金払ってまでやってることに、うちはここ計画しますっていうこと自身が僕から言わしたらおかしいんですわ。それと、イオンモールの場合、私もイオンモールの関係者の人と話んですけどね、これが完成すれば7万坪、年間1500万台の車が入るといことも聞いてます。1500万台ということはね、月に直したらね、何台入りますの、ましてや、あこに中学校も小学校もある学童の通学路があるようなところにね、どういう考えをしてるんかって言うことも当然聞いていただいていると思うんで、その市の考え方を教えてください。これ私

も村に対して報告する義務があるんで。

《議長：増田会長》

事務局いかがですか。

《事務局：仲野》

その辺もね、当然向こうの事業者に対して今交通計画っていうのが、交通量調査っていうのもやってみたいなんで、その辺も含めて、今後検討してくると思うんですよ。で、それについて言ってみたら、道路が国道になりますんで、管理しているのが大阪府さんになりますんで、当然その部分で大阪府さんとも協議、当然公安委員会、警察ですね、とかとの協議にも先程言われたようなかなりの車の発生が懸念されますんで、その辺も含めて今後それが当然事業として進んでいくとすればそういうところも含めていろんな関係機関との協議も行っていかなあかんっていう風に認識してます。以上です。

《議長：増田会長》

はい、鳴川委員どうぞ。

《鳴川委員》

この件に関してね、本会議場でもね、質問あったんですわ。答弁書持ってきましょか。その時執行部何て言ってますのん。いい加減なことばかり言うてたらあかんで、ほんまに。執行部は何て答弁してるのよ、それ今すぐそこで言ってみよ。

《議長：増田会長》

はい、事務局いかがですか。

《鳴川委員》

ちょっと暫時休憩しよ、持ってきたるわ。その執行部の言うてることがね、ここで言うてることと全然違うやないかい。こんな委員会あほらしくてやってられんわ。ここの岡田委員が本会議場で質問してるやないかい。

《議長：増田会長》

ちょっと鳴川委員はお待ちくださいね。

《鳴川委員》

こんなこといちいちやっててな、執行部の言ってることと市の考え方がいちいち変わるそんな性格の委員会なんか俺いらん。

《議長：増田会長》

今の質問に対して答えられない状況ですか。事務局はいかがですか。

《事務局：上野》

ガイドライン策定の際にですね、議会質問が出たというのは記憶しておるんですけども、その内容についてはちょっとここで正式な形で、記憶の方戻っておりません。今後ちょっと調べさせていただきたいと思います。

《議長：増田会長》

どういたしましょう。これは、都市計画のこの審議会としてはまだ議論をする段階ではない状況で、ガイドラインの時にそういうところの意見が出たということで、とりあえず皆さんに事前に耳に入れておきたいという段階での報告と、これは市の担当部局の方に正式に事前相談が持ち込まれたという状況ですから、その事実として報告をいただいたと。内容については、まだ議論できる内容にはなっていないと。

《鳴川委員》

何でこんな答弁書あんのにそれ言われへんねや。計画どうのどうの言いやがって。なんちゅう答弁しとんねん。答弁あれ嘘か、本会議場でやってることは。議事録見てみ。ここにあるやろうが、お前ら見、あるやろうがここで。

《山内委員》

答弁書、ちょっとすいません、聞かしていただけますか。

《議長：増田会長》

はい、ちょっとお聞かせ願えますか、今の。

《鳴川委員》

あのね、これはイオンモールやなしにその前にユニーという開発業者がね、最初来たわけですね、その時同じ規模でやったときに、要するに大規模開発に対して市の考え方を説明しなさい、ということで質問されてるわけですよ、そのときにはね、やはり業者としてはね、ここに書いてるようにね、トータルの、要するに商店街、小規模店舗、それが大型店舗来ることによっていろんな問題、シャッター通りができてるような状態になる、ゆうことで質問されてるわけですね。それも考えますと、それと要するにその、何て言うかな、それが来ることによってね、地元も、何ていうか、教育施設、学校問題、子供の通学路、そういう問題に対しても検討しますとか、いろんな問題をこれ、答弁してるわけですね。ほんでそれとね、我々が、私が住んでるように、結局あそこでやることによってそら国道も混みますよ。混むことも、あれ以上国道なんかつくることができませんがな。できる、あんたさっき言ったみたいに。

《議長：増田会長》

あのね、鳴川委員、ちょっといいですかね。

《鳴川委員》

だからね、そういうこともふまえてね、計画、計画で、来たらどんどんどんやるんやなしに、我々住んでる地元の生活環境も相当変わってくるわけですね。それと、今さっき石原委員が言われたように、やっぱり遊休農地、農地がね、富田林にないんですよ、喜志からいうたら、外環状の、あの両サイド、そして今の言う計画のところ、板持、東條でそこで農業地域、そこで終わりですねや。そやから、それをいかに確保するかということも、やっぱり市の、市も他の意味でも大事なことですねん。

《議長：増田会長》

あの、鳴川委員、よろしいでしょうかね。あの、基本的には今日の審議会の内容としては、どういう内容かと言うと。

《鳴川委員》

報告内容言うたってね、そんなもんはっきり言って金も払ってて実施やってるとこ、まだ計画ここ建てまんねん言うたかて、そんなぶっさいくな話。

《議長：増田会長》

よろしいですか。あの、基本的には担当部局の方に事前相談があったということについての報告だけで、

《鳴川委員》

そやけど、僕も言うてますやん、ここもう金も入ってますよと、そやから俺今度11月の都市計画にここが、サンプラザが出しますよと。地権者の承諾みんな貰って出しますよって言うてる、言うてるにも関わらずまだ変なこと言うてるやないか、かぶせて。

《議長：増田会長》

だから、基本的には我々の審議会としては、まだここで議論すべき内容の段階にはなってないと。

《鳴川委員》

でもね、やはり、こういうことを議論することが、ここは遊びの場と違いますよ、やっぱそれから現実的になってきたら、やっぱり生活環境も変わる、農地も減る、溜池も不要になってくる、いろんな問題出てくるわけですからそういうことをトータルの観点で考えて議論やってください。

《議長：増田会長》

だからそういう意味で。

《鳴川委員》

そなんやったら意味ないやんけ、それ、報告だけ来てるからこれしますやったら、子供の遊びやないけ。現実味のある考え方でものごとを考えてもらわんと困るわ。この忙しい時に。

《議長：増田会長》

よろしいですか。そういうことが、報告されて、例えば、今鳴川委員がおっしゃったように、生活環境の問題やとか、あるいは交通の問題やとか、あるいは通学路の問題やとかということが十分懸念されますから、事務局の方に、そういうことも十分勘案しながら、事前協議を進めてくださいという意見をここで出せばいい話だと思うんですね。

《鳴川委員》

出せばいいて、１９年の１２月にね、本会議場で答弁してますがな。

《議長：増田会長》

はい、奥田委員どうぞ。

《奥田委員》

そういう意見もあって、資料としてね、この２月の１６日に事前相談があって、４月の２２日に市の意見を返したという報告やわね。イオンに対して。だから向こうの。

《鳴川委員》

どんな意見を返してん。

《奥田委員》

一応ここで、報告をしとるんやからね、やっぱり気になるやん、そこまで聞いたら。どんな計画が出て、市がどんな意見を返したんかと、当然気になるんで、そこまで報告してくれるんやったら、その内容について資料で提出していただくと。そしたら市はその鳴川委員の意見に対して、ちゃんと検討してくれとるなと。むしろやな、さらに怒りが増すかも、そら知らんで、少なくとも、近隣の農業者の声は、どう市は判断してるんか、近隣の商売人の皆さんの声を市はどのように受けとめとるのかという問題も含めてね、資料になりうるわけで、今度２月１６日に出てきた事前相談と４月２２日にかえた市の回答についてどこまで出せるんか知らんねんけど、これはまあ、会長の方にお伺いして、是非資料を提出していただくということで今日は治めていただいたらどうでしょうか。

《鳴川委員》

ちょっとね、冷静に読みますよ、騒音や廃棄物、交通、駐車場対策はもちろん、教育や既存店、小店舗ですね、環境等に与える影響などの環境アセスメントや近隣住民、学校、商工、農業関係者、有識者など幅広く意見を聞くことは重要であると考えております、という答弁してるわけ、あんたそこは。それに対してねえ、やっぱり、大規模開発に対しては、地元も生活環境の影響もあるんで、住民の同意のない大規模開発はしないことを原則に、大規模施設等、地元との共存・共栄の為にルールづくりが必要と考えますが、そういうことも言うてるやんけ。にも関わらず、計画しますやて、何やそれ。

《山内委員》

ちょっとよろしいですか。

《議長：増田会長》

はい、よろしいですか、はい、山内委員。

《山内委員》

鳴川委員に怒らんと。2つ問題がある思うんですよ。イオンが出してきたと。事前相談したんやから手続きも踏んでくれはって。多分その過程で今の話も検討されると思うんですよ。ただ、もう1つ僕、疑問に思うのは、そこまでやっというて、サンブラザがやっというて、何で事前相談しないんですか。

《鳴川委員》

してますよ。

《山内委員》

してるんですか、ほんなら。

《鳴川委員》

けど、規模が全然違いますやん。

《山内委員》

あ、違うんですか。

《鳴川委員》

全然違う。

《山内委員》

それでも事前相談、大規模開発の事前相談でしょ。

《鳴川委員》

大規模開発になるかどうかは6千坪ですやん。

《山内委員》

ああ、なるほど。坪数で見たらね、 $0.5 \times 6 \text{ ha}$ 、ちゃうわ、6千坪、言うたら3.3やから1万8千やから1.8 haやわ。

《鳴川委員》

ha違うがな、㎡ですやんか。6千㎡。㎡ですやん。5千㎡以上が開発可能でしょ？そうでしょ。

《議長：増田会長》

5千㎡以上が地区計画との提案。

《鳴川委員》

あんたらがやってることに対してはね、要するに約6千坪×3.3でええわけですね。

《山内委員》

ええ、はい、完全に開発。

《鳴川委員》

そやから、1万8千から約2万㎡までで開発申請出すつもりやったわけです。

《山内委員》

地区計画提案ですね。

《鳴川委員》

そうそう。

《議長：増田会長》

はい。

《山本委員》

あのう、もっかい教えてほしいんですけどね、地区計画提案の流れてありますやんか。これで言うたら今どの部分なんですか。その今の一例イオンモール。

《事務局：仲野》

まだあくまで事前相談が出たところです。

《山本委員》

その時に一応市としてはあの、一定の、まあ学校の子供の体制のこととかね。色々商工の対策とか、一定向こうとの協議はしてますよ。

《事務局：仲野》

だから大まかな部分ですよ。大まかな中で事前なんで、先程言うたみたいにこれからまだその場合、土地利用っていうのは、当然これから変えていく分だと思えますんでね。区域っていうのも当然変わっていく話やと思うので。あくまで大きな話の中で例えばさっき言うてはったみたいに色々な問題ありますよね。についてはこうせい、こういうことはちゃんと協議せんとだめですよ、というほんまに前の段

階のお話だけですんで、あの、先程言うてはったみたいに回答と言ってもすごく、もう大きな話ですよ。一般的な話をさせてもらってる形になってくると思うんですけど、今、さっきお答えになりましたけど、だから当然これから、はい。

《議長：増田会長》

はい、鳴川委員どうぞ。

《鳴川委員》

あのね、そういう計画を今度7万坪ですわ、7万坪ほどでやりますよ、やりたいということでここに上がりゃ、あの言ってますよね、そういう計画やる時にそしたらお宅はね、学校、今基本的に言うたみたいに小店舗、地元の住民、またいろんな関係とかそういうもんに対してどういう風に考えてるかぐらいいは聞きますやろ。ああそうでっか、わかりました、言うてそれで、そこで報告やってんの。

《議長：増田会長》

よろしいですか。先程、奥田委員からのご提案あったように、例えば、事前相談を受け付けたあと、市がどういう形で指導、助言をしたり、どういうやりとりをしてたかというところ一度、事務局の方で整理をいただくというのは可能ですか。多分今すぐに整理をいただいてご回答いただくということとはできないと思いますので、奥田委員どうでしょう。後ほどという形になるんだろうと思うんですね。ただそういう形で一度整理をいただくという。はい。

《鳴川委員》

ただ僕は感情的になったのはね、19年の12月の定例会、第4回の定例会12月10日にやね、質問しとるわけですよ。これは、業者は違って同じ規模で、その時に答弁してることと、また言うところと全然違います。答弁されたこと、されたことに対して、答弁したことに対してことね、新たにイオンモールがきたら、いやうちは今度12月議会にそういうまゝ話は、答弁書は出てますんでこの地元に対しては、また小規模の店舗に対してはどうやと。いろんなことを聞くのがあんたらの仕事ちゃうの。それを言うところですよ。それに対してやね、あーこういうのもまゝ聞きました、こう言うてます、あっこう言うてます、それを報告してくれるのが今日の会議違いますか。

《議長：増田会長》

事務局の方はいかがですか。

《事務局：上野》

ご指摘いただけてます、議会質問の件につきましては、事実、前回の件で取り下げになってるユニーというところの開発計画を持ってきておりまして、そのガイドライン、市全体のガイドライン策定の際に、ユニーの開発物件をどうしようとかいう話してまして、パブリックコメント等寄せられたという状況の中で、今回ですね事業者変わったんですけども、こういう相談が出てるといふ風なご報告さしていただいたと、でその中で事業者がおりますので、情報公開どこまで出せるのか、事業者と事前相談

中でございますので、調整をしてみないとわからないのですけども、できる限り情報公開の観点からですね、次回の11月の都計審の際にですね、一部報告できたらという風に今考えております。

《議長：増田会長》

一度ご整理いただいて、ここにご報告をいただくと、まだすぐに基本的には地元調整やとか、そんなんまだ進んでない状況でしょうから、すぐにここで審議をするというような状況にはなっていないと思いますので、そういう形で、時間を頂くということでよろしいでしょうか。えー、鳴川議員どうぞ。

《鳴川委員》

それで結構なんですけどね。まず、ようするにユニーの時も、今回も、業者は変わっても、事業内容はそんなに変わらないと思うんです。だから、そういう風な時に、ここで、本会議場で、答弁しているようなこともね、やはり前回、こういう風な質問が出たんで、そういうこと言う必要は、業者に対してイオンモールに対して言う必要はないけども、やはり市としてはこういう風な考え方をしていますというのは、これは市長の考え方やん、答弁してるのは、はっきり言って。だから、それを要するにそれに対しては、地元に対してはこういう風にしていますよという風なことを、一言でも言うてくれるんなら、ええけどもやね。こういう風に色塗ってやね、金も入ってないところまで、色塗ってあってやね、そんなことしたら失礼やわ。はっきり言って。契約入ってます、相談乗ってます、来てますみたいな。そんな馬鹿な話あるかい、そんなもん。だからそういうことはね、ちゃんと学校の学童の通学路に対しては、どういう風に考えていることぐらいは、やっぱり最低限、まあ交通調査は去年の12月に3日間24時間でやっています。あっちは。

《議長：増田会長》

よろしいですか。

《鳴川委員》

うん、そういうことですわ。

《議長：増田会長》

少しまとめさせていただくと一応議会答弁もございますし、今日の審議会としても基本的に今、鳴川委員からもご質問あったようなことが懸念されるのでそのあたりは十分対応してほしいというのがあって、この審議会への議論の一つです。もう一つは可能な限り、どういう形で事前相談を受け付けてどういう、ようするに協議内容とまあどこまでオープンできるかということはあるかと思いますがどうもそういう形で環境改善なり、環境保全っていうことに対してどういう風なやりとりをしているのか、ということをご整理いただいて、次回の都計審に報告できる内容があれば報告していただくということで対応いただくということで、みなさんいかがでしょうか。よろしいでしょうか。はい。

《山内委員》

ちょっと、よろしい。それで十分だと思います。ただちょっとサンブラザというのは、僕は全く知り

ませんけど、これは地区計画の、地区計画は提案以外で開発しているのか、していないのか、イエス、ノーだけでいいんですけど、ほんで地区計画提案なら、事前相談をしてるのか、してないのかあるいはせんでもいいのか、よう分りませんけど、鳴川議員の一つの大きな問題は指摘・疑問は議会から答弁との答弁との違い、これは違いは僕はあると思わないんですね。やってるうちに出てくると思うんですけど。

ただ、一点はやっぱりもう、金払ってるところを対象にしているということに対する現実的な疑問があるんですよ。ぼくらは知らん。そうすると、やっぱりそれは決してサンプラザの中身を知りたいというわけじゃなしに。サンプラザというところがほんまにそういうことを、市は知らんでええんですけど、知ってる範囲でいいんですけど、知ってるか知らんでもよろしい、イエス・ノーでもいいんですけど、それとなんか開発してはるとしたら何か許可がいると思うんですけど、地区計画提案でやってはるのか、何でやってはるのか、やってはれへんのか、やってはるのか、どう把握しておられるのか、ちょっと教えてほしいのよ。

事務局に聞いてまんねん。

《議長：増田会長》

事務局の方でよろしくお願いします。

《事務局：仲野》

あの、実際、サンプラザさんからのご相談というのはあります。ただ、先ほど言いました事前相談書として正式な書類としての提出っていうのはまだ出てません。事前相談ですよ。こういう形でやるんやったら、どういう問題があるのかなとか、そういう風な相談っていうのは実際あります。で、このことについては、開発許可にあたるまで先ほど言ったみたいに、市街化調整区域で開発できる要件っていうのが、かなり厳しくなってきたして、先ほど言うたみたいに、この都市計画提案制度に基づく地区計画、調整区域における地区計画っていうことで、都市計画をうった後に、開発許可のレールに乗るっていう手法を考えておられます。で、やっぱりこのフローの中で、この手続きっていうのを踏んでいくって頂くような形、規模の大きさの違いは当然あるんですけども、手続きとしましては同じ手続きですね、っていうのを踏んでいくことになります。よろしいですか。

《山内委員》

ありがとうございます。

《増田先生》

よろしいですか。

《山内委員》

はい。

《議長：増田会長》

はい。そしたら、次回に向けて、そういう整理等機関の対応いただくということで、みなさん御理解

いただけたということでよろしいでしょうか。はい。そしたら、一応今日予定しておりました。報告案件に関しては、2点、少し議論が紛糾しましたがけれども、終えたいという風に思います。他の議題、その他は何か事務局準備されていますでしょうか。いかがでしょう。

《事務局：仲野》

すいません、今日は特段ございませんので。

《議長：増田会長》

はい、分かりました。この際ですから、みなさん方に何か、その他ございますでしょうか。よろしいでしょうか。はい。特にないということでございますので、本日の都市計画審議会はこれで終えたいという風に思います。どうも長時間にわたってありがとうございました。

《委員》

ありがとうございました。