

平成21年度 第2回富田林市都市計画審議会 議事録

平成21年11月24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、岸本吉夫、吉村善美、石原三和、増田 昇、阪野拓也、若林学、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、渡邊ヒロミ

事務局

浅川 充、浦 俊樹、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：浦》

それでは、定刻となりましたので、ただ今から平成21年度富田林都市計画審議会を始めさせていただきますと思います。

委員の皆様方におかれましては、大変お忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

私は、10月1日付けの人事異動で、まちづくり推進課課長として参りました、浦と申します。

今後とも、よろしくお願いいたします。

それでは、まず、お手元の配布しております資料の確認をさせていただきます。

まず、会議次第、委員の皆様方の名簿、配席図、議案書並びに報告に関します資料を用意させていただいております。

配布資料に漏れはございませんか。

お手元の方にごございますようでしたら、その資料を元に始めさせていただきますと思います。

本日は、委員の皆様方総数20名中、17名の方がおいでいただいておりますので、審議会条例第5条第2項によります定足数をみたしておりますことをご報告申し上げます。

なお、下野委員、千種委員、山内委員におかれましては、本日ご欠席なさるということで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1名の傍聴を希望される方が、失礼致しました。4名の傍聴を希望される方がお越しになっておられますようです。入室していただきますことを、ご報告申し上げます。今ちょっと受付の方に来られたようですので、しばらくお待ち頂きまして、入室していただいて始めて参りたいと思います。よろしくお願いいたします。4名の方が傍聴を希望されるということで入室いただきました。

傍聴をされる方をお願い申し上げます。資料と、資料に加えて配布しております会議の傍聴に係ります遵守事項を守り、議事の円滑な運営を行えますようご協力お願いいたします。

それでは、以後進行は増田会長にお願い申し上げたいと思います。
よろしく申し上げます。

《議長：増田会長》

皆さん、おはようございます。

平成21年度第2回富田林市都市計画審議会をこれから開催させていただきたいと思います。

本日はご案内申し上げておりますように、議案が2議案、報告案件が2案件でございます。よろしく
お願いしたいと思います。それでは、座って進行させていただきます。まず議案ですけれども、議に入り
たいと思います。「議第1号」「南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」、事務局の方から内容
の説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いたします。

《事務局：鷹野》

まちづくり推進課の鷹野と申します。よろしくお願いたします。

前面のスクリーンを用いて説明いたしますが、万が一スクリーンに見にくい箇所などがございましたら、画面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2ページから8ページに生産緑地法を添付しておりますので、適時ご参照ください。

では、議案に入る前に生産緑地地区の経過と概要につきまして、説明をさせていただきますので、ど
うぞ前面のスクリーンをご覧ください。

生産緑地は、市街化区域内の農地のうち、生活環境上、良好な農地として保全する農地のことです。

生産緑地地区の決定・廃止については、都市計画法に基づくもので、決定権者は富田林市であります。
そのため、当審議会での議決が必要となります。

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

一度指定を受けますと、基本的に農地以外の土地利用ができなくなります。

しかし、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により、農地以外の土地利用が可能にな
ります。

ここでいう故障とは、農業従事が不可能な、身体障害や病気のことを指します。

買取申出とは、市に対して生産緑地の買取りを求めるもので、この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、市が買い取らない旨の回答を出してから、2ヶ月の間に申し出地
について、市の方からJA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、土地利用の制限がなくなり、農地転用の手続きが可能となります。

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。

行為制限解除となるまでの所要期間は買取申出の提出の日から3ヶ月となります。このように、買取

申出があり、行為制限解除となった生産緑地につきましては、当審議会に付議し、地区の廃止または区域の変更を行ってまいります。

生産緑地の土地利用は、原則、農地以外の利用はできないようになっていますが、生産緑地法第8条により、公共事業によるものは例外として認められております。例えば、道路や公園などの公共施設の設置や管理については、生産緑地であっても実施することができ、事業決定の通知を受領し、都市計画審議会に付議したのち、生産緑地の廃止を決定します。

それでは、本市の生産緑地地区の指定状況を説明させていただきます。

本市におきましては、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16回の見直しと、計3回の追加指定を経て、現在、生産緑地地区は、303地区、約67.95haとなっております。

以上で、生産緑地地区の経緯と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。

変更理由につきましては、生産緑地法第8条に基づく公共施設の設置及び第10条の規定に基づく買取り申出後の行為制限解除に伴い、喜志町一丁目4地区ほか10地区について、区域変更及び廃止を行い、よって本案のとおり生産緑地地区を変更しようとするものでございます。

なお、この変更理由は議案書11ページに添付しております。

続きまして、変更地区につきましては、新旧対照表に基づき説明いたします。

なお、新旧対照表については、議案書12ページに添付しております。

それでは、地区ごとに説明します。スクリーンに変更地区の詳細が出てまいりますが見にくい場合、資料にも添付してありますので、新旧対照表の図面番号を参考にご覧ください。

まず、喜志町一丁目4でございますが、地区面積約0.07ha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、喜志町五丁目1でございますが、地区面積約0.11ha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、中野町三丁目1でございますが、地区面積約0.82haのうち、黄色で着色した部分約0.05haを廃止し、約0.77ha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8条に基づく公共施設の設置によるものです。

次に、寿町一丁目1でございますが、地区面積約0.13haを生産緑地法第10条に基づく主たる農業従事者の故障により廃止するものです。

次に、甲田20でございますが、地区面積約0.11haのうち、黄色で着色した部分約0.04haを廃止し、約0.07ha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8条に基づく公共施設の設置によるものです。

次に、甲田23でございますが、地区面積約0.08ha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、五軒家一丁目1でございますが、地区面積約0.24ha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、山中田町二丁目2でございますが、地区面積約0.81haのうち、黄色で着色した部分約0.4

3ha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及び死亡によるものです。

次に、山中田町二丁目5でございますが、地区面積約0.13haのうち、黄色で着色した部分約0.01haを廃止し、約0.12ha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及び生産緑地法第8条に基づく公共施設の設置によるものです。

次に、向陽台二丁目1でございますが、地区面積約0.07haを生産緑地法第10条に基づく主たる農業従事者の死亡、失礼しました故障により廃止するものです。

次に、小金台二丁目2でございますが、地区面積約0.11haのうち、黄色に着色した部分約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。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手続き上、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、今回、生産緑地地区の変更及び廃止を行うこととなります。

以上が変更の内容でございます。なお、原案どおり変更が可決されますと、本市の生産緑地地区は議案書3ページから11ページに記載しております、297地区、面積約66.69ha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、どうもありがとうございました。ただいまご説明ありました生産緑地地区の変更に関しまして、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？特にございませんでしょうか？

例年の如くということでございます。特にご質問ご意見が無いということでございます。

評決願いたいと思いますけれども、よろしいでしょうか。

そしたら、「議第1号」につきまして、原案通り可決することに関しまして、ご異議ございませんでしょうか。

《各委員》

異議なし。

《議長：増田会長》

ありがとうございます。異議なしということでございますので、「議第1号」「南部大阪都市計画生産緑地地区の変更」につきましては、原案どおり可決することといたしました。どうもありがとうございました。それでは、引き続きまして「議第2号」「第6回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更の素案について」、事務局から説明をお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。

《事務局：仲野》

まちづくり推進課の仲野といたします。

よろしく申し上げます。

では、「議第2号」「第6回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更の素案について」、説明させていただきます。

前面スクリーンをご覧ください。先程と同じように、スクリーンが見えにくい場合は、画面の右上に資料のページを表示させておりますので、資料の方もあわせてご覧ください。

前回、平成21年7月29日に開催しました平成21年度第1回富田林市都市計画審議会において、線引きの見直しについてのスケジュールや基本方針などを説明しておりますが、再度簡潔に制度の説明からはじめたいと思います。

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分とは、一般的には線引きといわれているものであります。

その目的は、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・下水道などの都市基盤施設整備を計画的に行い、良質な市街地の形成を図ることとしております。

なお、この線引きは大阪府の決定事項となっております。

この線引きの見直しにあたり、大阪府では社会情勢の変化などを踏まえ第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というものを定めております。

本市では、この基本方針に従いまして、見直し地区の検討を行ってまいりました。

その結果、本市西南部に位置する錦織・伏山・甘山の一部地区と本市北部に位置する喜志・梅の里の一部地区の2地区を見直し対象地区といたしました。

では、それぞれの地区について、説明させていただきます。

まず、①錦織・伏山・甘山地区についてですが、この地区は、大阪府の基本方針中の3-1 現行市街化区域と連担している区域、(1) 既に市街地を形成している区域、② 計画的な開発事業などが完了し、都市基盤施設が整備され、市街地の形成が確実な区域に該当いたします。

この区域は、大規模開発などにより宅地開発された区域で、道路・公園・下水道などの公共施設が整備され、計画的な市街地が形成されている区域となります。

具体的な場所としましては、金剛伏山台と錦織公園の間に位置しております。

編入区域の西側エリアの住宅地は、ソルフェスタ金剛と呼ばれており、編入予定面積は約1.7ヘクタール、住宅戸数は69戸、人口は261人となっております。

この区域は旧住宅地造成事業法による開発の未完了地区を再整理した区域であります。

続きまして、東側エリアですが、この区域は、開発事業名称が金剛錦織パークシティ（仮称）ということで、都市計画法第34条による大規模開発にて、住宅開発が行われております。

市街化区域への編入予定面積は、約7.4ヘクタール、予定住宅戸数は317戸、計画人口は1,268人となっております。

では、編入区域の現況写真をご覧ください。

まず、西側エリアのソルフェスタ金剛地区をご覧ください。

写真にもあるように、道路や公共下水道などの公共施設が整備されており、区域内の住宅が全て建築されている状況であります。

続きまして、東側エリアの金剛錦織パークシティですが、平成19年に住宅地開発の許可を受け、現在、造成工事中であります。

その中でも、金剛伏山台に隣接する、1工区-210戸分が、この10月に開発が完了しております。残りの2工区-107戸分についても、この12月中に開発が完了する予定となっております。

なお、事業者の計画では、平成22年3月から建築確認申請を行い、平成22年7月頃に入居予定としております。

この区域につきましても、道路、公園、下水道などの公共施設が整備され、良好な市街地が形成されることとなります。

なお、市街化区域編入後の用途地域としましては、低層住宅にかかる良好な環境を保護するため、第一種低層住居専用地域の指定と考えております。

この用途地域の建築物にかかる制限としましては、建ぺい率50%、容積率100%、外壁後退が1.0m、絶対高さが10mとなります。

① 錦織・伏山・甘山地区については、以上となります。

続きまして、② 喜志・梅の里地区について説明させていただきます。

この地区は、喜志中学校の敷地内において、線引きの境界線が地形地物などで定めておらず、不明確な状態となっている区域であります。

現状の境界線の設定は、昭和52年の市街化区域編入時に旧住宅地造成事業法による開発区域界を線引き境界としたものでありますが、昭和58年の喜志中学校建設時の敷地設定が、開発区域と重複するところとなり、現在に至っております。

従来までは、中学校等の教育施設は、都市計画法第29条第3項に基づき、開発許可の対象外ということで、敷地内に区域区分が混在していても、土地利用上、支障はなかったのですが、平成19年の都市計画法の改正に伴い、教育施設も開発許可の対象となったため、建築行為を行う場合には通常の手続きに加えて、区域区分明示などの図書が必要となるため、今回の一斉見直しに合わせて、境界線を地形地物とする変更を行うものです。

なお、この件に関しましては、大阪府の基本方針中の7 市街化区域及び市街化調整区域との境界の設定方法 市街化区域と市街化調整区域との境界は、原則として道路、河川、水路、鉄軌道などの明確な地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるに該当するもので、境界線の見直しということになります。

では、境界を見直す区域の現況写真をご覧くださいませ。

1及び2の写真は、喜志中学校の敷地と隣接する、梅の里地区の市道部の写真となります。今回の見直しにより、境界を道路などに設定し、不明確な状態を解消するものになります。

②喜志・梅の里地区については、以上となります。

今回の見直しでは、①錦織・伏山・甘山地区で、約9.1ヘクタールを市街化調整区域から市街化区域に、②喜志・梅の里地区で、約0.2ヘクタールを市街化区域から市街化調整区域に変更ということになります。

従いまして、市街化区域の面積が、現在の1,579ヘクタールから9ヘクタール増加し、1,588ヘクタールとなります。

この見直しの経過としましては、決定権者である大阪府と平成21年2月より、調整・協議を重ねて

おります。

地元調整につきましては、①錦織・伏山・甘山地区の金剛錦織パークシティについては、開発の事業主である忠建工営株式会社に、市街化区域の編入についての説明を行い、住宅販売時には購入者に、その旨を重要事項として説明するよう依頼しております。

ソルフェスタ金剛自治会には、10月19日に町会長にご挨拶と市街化区域編入の説明を行っております。また、この編入についてのお知らせのピラを11月6日に、自治会を介して、全戸配布しております。現在のところこの今回の見直しに対する地元自治会からのご意見等は、ございません。

②喜志・梅の里地区につきましては、本市教育委員会との調整を行っており、支障がないとの回答をいただいております。

この線引き変更の今後のスケジュールとしましては、この12月に市町村の素案を大阪府に提出し、平成22年1月からは、大阪府と国土交通省等関係機関との協議がはじまります。

当審議会としましては、平成22年12月頃に大阪府の案についての、意見照会がありますので、その時に諮問させていただく予定となっております。

線引きの変更時期につきましては、平成23年3月の予定となります。

以上で、「議第2号」「第6回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更の素案について」の説明を終わらせていただきます。

よろしくご審議を、お願いします。

《議長：増田会長》

はい、ありがとうございます。こないだの「議第2号」のご説明いただきましたけれども、何か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、司委員どうぞ。

《司委員》

おはようございます。この議案第2号に関しての区域区分変更については、意見は無いんですけども、ちょっと関連してお聞きしたいんですが、ここの金剛錦織パークシティ（仮称）ですけど、来年の22年の7月から入居が始まる言う予定っていうことになってるんですけど、ここの道路とか交通の分なんですけどね、なんていうんですか、ここ抜け道っていうか道路が全然無いと思うんですよ。すべてこの金剛伏山台ともう一ついま今回あったソルフェスタの所からしか出口が無いというふうに見た感じ思うんですけどね、なぜこういったすごい300、完成すれば317戸ぐらいの低層住宅が建つにも関わらず、この道路の出口っていうか、入ってっていうのか、そういうのが1つしか無いっていうのは、どういうふうになってこうなっているのか、ちょっと経過を教えてください。

《議長：増田会長》

事務局の方いかがでしょうか。

《事務局：浦》

お答えいたします。当初こちらの開発計画、大規模開発ということで計画されました折に、当然周辺

の自治会、こちらでしたら金剛伏山台はじめに寺池台各町会との協議がなされております。その協議の中で、既存のもうすでにお住まいの周辺自治会の方と調整した中で歩行者の方が通っていただく部分がございますが、車・車両については接続しないという協議の結果、そのように協議が整ったというふうになっております。

〈議長：増田会長〉

はい、いかがでしょうか。

〈司委員〉

進入路が一箇所ということで、協議の上で近隣の自治会の協議の上でということは、それはそれでいいと思うんですけども、こういう静かなところで、一ヶ所だけの進入路っていうのであれば、もう一回大変な交通量が懸念されますので、その辺は市としてもそれで了解はされてると思うんですけども、今後いろんな課題が出てくるのかなというふうに思いますので、またその辺はどういうふうに考えておられますか。

〈議長：増田会長〉

はい、事務局いかがでしょうか。

〈事務局：浦〉

お答えいたします。当初やはり委員ご指摘のように、車両の接続をする道路が望ましいというふうに思われたんですけど、やはり協議の結果ですので、あとは今構造上も歩行者専用というような形になっておりますので、構造上の変更・改善が可能な状態となればですね、また懸念されるような事態が起こりうるようなことでしたら、本日はおりませんが、道路管理上のこともございます。その辺は、検討されるべき要件もクリアしてませんので、その時点で検討は必要かなと思います。

〈議長：増田会長〉

よろしいでしょうか。

〈司委員〉

はい、結構です。

〈議長：増田会長〉

はい、他何か、はい、奥田委員どうぞ。

〈奥田委員〉

私も道路の問題なんですけどもね今、もともと市の指導っていうんか、開発の計画が出た時に道路どうしなさい、こうしなさいっていう当然ね、指導があると思うんですよ。全体でこのソルフェスタ金剛と、それからパークシティっていうことで合わせて400戸近い戸数が出現するわけですから、車の流

れについても、当初の計画っていうのはあったと思うんですね、市の指導っていうのが。一つは、狭山の方へ抜ける道、狭山河南線ね、それからもう一つは寺池抜けて川西半田線、これが調停道路やということになっとるわけで、この一番最初計画が出た時にはどういう指導を市はやったのかっていうその辺を分かる範囲で。

《議長：増田会長》

はい、事務局の方いかがですか。

《事務局：浦》

お答えいたします。今、ご指摘のございましたように当初、今進入路となっております金剛伏山台方面、あと寺池台3丁目方面、5丁目方面、そちらの方に接続するということで、お願いしております。ただ、あと何回かの地元説明会等の行った結果、歩行者のみの接続となったという経緯がございます。ご指摘のように車両の接続というのをお願いしましたが、協議の結果、現在の形で協議が成立したということでございます。

《議長：増田会長》

はい、奥田委員どうぞ。

《奥田委員》

市の業者指導っていうんか、開発計画が出てきた時にはその程度のもんなんやね。結局出口が一ヶ所しかないよと、これじゃあダメやから裏も表も道路接続はせんといかんよっていうふうに、市は言ってたけれども結果としては一ヶ所だけで開発をすすめられてしまうっていう。市の関与としてはね、道路1本付けることさえできないのが、今の法的な市の関与の仕方だということの理解でよろしいか。

《議長：増田会長》

はい、いかがですか。

《事務局：浅川》

お答えさせていただきます。委員お指摘のように、この開発につきましては、メインの道路がまず金剛団地を通っています川西半田線、川西半田線から東の上にあります金剛伏山1号線っていうのが、メインのアプローチ道路というような形で計画があがってきました。当然行き止まり道路というような形になりますので、まず災害時の時のいわゆる緊急車両をどうして入ってくるのかということも懸念されて数ヶ所の出口、出入り口を設けるように指導を行ってきたわけですけども、近隣住民との調整で調整が整わなかったということで、基本的には川西半田線から金剛伏山1号線を入れて通ってくるという形で、計画の段階では、確かに錦織公園の方に道路を抜くというという考え方もあるんですけども、中々それを事業者さん側の方で道路を付けるというのは、非常に莫大な事業費もかかりますし、採算性の問題もありますので、その部分を市の方としても強制するというのができない限度かなという風に思っています。そういうこともありまして、やむを得ずこのアプローチ道路一本という形になりまして、ただ、災

害が起こるとも限りませんので、その時につきましては歩行者は、数ヶ所の出入り口から避難できるような形の措置はとっていただきます。以上でございます。

《議長：増田会長》

はい、よろしいでしょうか。多分、これは大規模開発を下した時に、議論された内容だと思うんですけども、いずれにしても交通環境上問題があって、歩行者の安全性は避難という形では確保されてはいるんでしょうけれども、今後極力交通環境を整ったような形で、大規模はなくなりましたけど、地区計画等を考えていく時は今後そういう姿勢で臨まないといけないという事項なのかもしれません。はい、他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。はい、そしたらこの案件は直接地区編入とは案件ではございませんけれども、開発許可の当時のことに関わってということに質疑ございましたけど、これは諮問案件でございますので、評決に入りたいと思います。議第2号を原案通り更新することに関しまして、ご異議があればいかがでしょうか。

《各委員》

異議なし。

《議長：増田会長》

ありがとうございます。異議なしということでございますので、「議第2号」「第6回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の変更の素案について」、原案通り答申することとしたいと思います。ありがとうございました。これで議案に関しましては終了しまして、あと報告案件に移りたいと思います。

まず「報告1」「新家錦織地区における地区計画提案の事前相談に対する意見回答について」、事務局の方から説明お願いしたいと思います。よろしくをお願いします。

《事務局：葉山》

まちづくり推進課の葉山と申します。

よろしくお願いたします。

では、「報告1」といたしまして、「新家錦織地区における地区計画提案の事前相談に対する意見回答について」、説明いたします。

こちらは、前回の審議会の中でご意見をいただいた件につき、報告させていただくものです。

それでは、前面スクリーンをご覧ください。

まず、前回の審議会でご報告させていただきましたとおり、新家地区と錦織地区における、大規模集客施設型の地区計画の相談についてですが、再度概要を説明します。

位置としましては、こちら国道170号（外環状線）と国道309号の交差部から府道森屋狭山線までの約18haの計画となり、提案者はイオンモール株式会社であります。

提案者からは、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日に事前相談書に対する市の意見を回答しております。

その内容としましては、本市の意向を決定するに先立ち、基本条件の整理が必要と考えられるので、

本市関係部局や大阪府等の関係機関と調整のうえ、計画を再検討するもの、としております。

続きまして、意見書の内容を抜粋して説明いたします。お手元の資料の34ページから39ページに意見書全文を添付しておりますので、そちらもご確認ください。

それでは、基本事項から説明いたします。

本市総合計画に基づき、地域環境の向上に資する公共公益施設整備の伴う、良好な土地利用を図るものであること。

地形、地質、過去の災害等の調査を行い、開発区域及びその周辺地域の安全を確保するとともに、周辺部に広がる農地やため池等に悪影響を及ぼさないよう万全を期すこと。

今回の意見書については、現計画についての富田林市の基本的な留意点を集約したものであるもので、今後の再検討等による計画については、本市関係部局、大阪府及びその他関係機関との協議が必要となります。

続いて、道路関係として、開発区域内の道路の詳細については、本市道路交通課と協議すること。また、区域に接する国道170号（外環状線）、国道309号、府道森屋狭山線の改修計画及び交差点処理等の交通安全対策について、大阪府・大阪府警等の関係機関と協議すること。

区域内の道路等については、借地期間完了後の復旧計画の内容により、再度協議するものとする。

交通・駐車場関係として、本市の抱える交通問題（公共交通網）について、相互理解のもと解決に向けて協力をお願いしたい。

商業施設立地により発生する交通量の検討を行い、予測される交通渋滞等を緩和する対策を講じ、出来るだけ周辺道路への影響を出さないようにすること。

排水関係として、排水計画については、開発区域及び周辺に浸水等を起こさないように検討するとともに本市関係部局と十分協議すること。

開発区域内に流入している水路及び既設排水管については、公共用地内に埋設するよう計画すること。

調整池等の規模、構造等について、関係機関と協議すること。

教育関係として、開発区域が川西小学校と第二中学校に隣接しているので、工事施工の際には通学時などの安全対策に万全を期すること。また、工事中の騒音対策についても留意すること。

交通量の大幅な増加が予測されるため、国道309号北側の区域においては、歩道等を整備することにより、通学時などの安全通行を確保すること。なお、当該区域内にある市道新家3号線は通学路となっているので、その点についても留意すること。

また、地区計画関係として、地区計画の提案時には地権者等の関係権利者の同意を得ていること。

借地期間完了後の新たな土地利用については、地区計画等の手法により整理を行うこと。

最後に他法令関係・その他として、本提案と隣接または重複するような計画の相談がある場合、都市計画として一体的な土地利用ができるよう調整すること。

などと回答しております。

提案者は、市の意見を受けて関係機関と調整を行い、開発計画の再検討を行っている模様です。

続きまして、本市市街化調整区域における地区計画のガイドライン策定の経緯について説明いたします。

一昨年の平成19年、ガイドラインの素案がつくられ、あわせて素案に対するパブリックコメントを

実施しましたが、ちょうど同時期に新家・錦織地区において大規模集客施設の計画があったこともあり、多数のご意見をいただきました。また、前回の審議会の中でご指摘がありましたように、本市市議会においてもこれに関連するご意見をいただきました。

それらのさまざまなご意見を踏まえまして、平成20年、本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いたしました。

以上で、「報告 1」「新家錦織地区における地区計画提案の事前相談における意見回答について」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、報告案件の1につきまして、ただいま事務局の方から説明を受けました。何かこれに関連しまして、ご意見、あるいはご質問等ございますでしょうか。いかがでしょうか。はい、鳴川委員。

〈鳴川委員〉

はい、すいません。あの今の説明の中で、本市の関係各課の17項目ですね、ここにある、その意見書を踏まえた計画の検討の回答をあげているんですか。

〈議長：増田会長〉

いかがですか、事務局の方。

〈事務局：仲野〉

まだ現在正式な回答は、まだいただいておりません。

〈議長：増田会長〉

よろしいでしょうか、はい鳴川委員。

〈鳴川委員〉

それはまあ相手の都合もあるやろうし、いろいろあるやろうと思うんですけど、地元の選出議員として一言要望だけさせていただきますので、よろしくお願いします。これは、今現在説明いただいた検討の中に、意見書の中にある重複かもわかりませんが、この地域は学校が多いんで、中学校、小学校、幼稚園と、それと今、新家新家と言われてるけども、やはりこの開発に関しては7町会が隣接するわけです。だから7町会の、やっぱり町会の意見というのも十分に聞いていただいて、今よりも環境変化が悪くならないような開発指導をしていただくように要望しておきます。よろしくお願いします。

〈議長：増田会長〉

はい、ありがとうございます。他ご意見いかがでしょうか。はい、石原委員どうぞ。

《石原委員》

特に農業関係ですねんけども、これにつきましてはやはりみなさんご承知のように食糧、これはやはり国民に食糧安定供給をするんやということと、やはり受給率の向上とか、今やかましく言われています。そういった中で、やはり残された農地ですね、それをやはり被害っていうか、そんな環境悪ならんように、特に関係機関との協議ですね、十二分にやっばやってほしいなと、私の要望ですけども、ということで特にお願いしたいと思います。

《議長：増田会長》

はい、ありがとうございます。他いかがでしょうか。はい、奥田委員どうぞ。

《奥田委員》

報告次の2、あの基本的には、場所的には重なってるというふうに思うんで同じような心配や意見になるんですけどね。今石・さんもおっしゃったように、この例えば38ページで、営業に伴う周辺農地への影響を考慮した土地利用、水利等協議、こういうふうにかかれています。その上に商業団体への説明と周知行ってくださいということがかかれています。それからその下の方で教育関係で騒音に留意すること、PTA等関係機関の調整し、対策を講じること。それからそういうふうにかかれていますけども、前にも意見を言ったと思うんやけど、こういう大規模の開発の際には、既存の商業施設・商店街だとか、それから農業を守る、それから青少年、特に学校施設も近いこともあって子供たちを守るという、市の積極な姿勢がね、必要だっていうふうに思うんです。ところが、今読んだような程度で積極的に市の方から農業や、商業や、子供を守るためのね、対応が見られないっていうのは非常に残念やないいうふうに思っています。

今日は報告なんで、意見だけにしときますけども、全国的に見て大規模な商業施設の展開っていうのはみられますけれども、そこでも既にいろんな既存の優良農地が破壊されるとか、それから既存の商店街が衰退をしていくとか、それから子供たちに色んな影響を与えているということが言われてるわけで、非常に影響は広範囲にわたっているというふうに思います。全国の展開を見ていると、それだけに本市でこういう事案が出てきた場合には、そういう全国の教訓にも学びながら、具体的な影響調査っていうのは行う必要があるんじゃないかなと思っています。既に、平成19年12月の議会で我々同僚議員が聞いた時にも、アセスメントについては、騒音や廃棄物、交通、駐車場という狭い問題だけではなく、教育環境に与える影響だとか、商店街・商店に与える影響、深夜営業による既存店や住環境に与える影響、そういう広い意味で調査をする必要があるし、土地所有者だけではなく、近隣の住民や学校関係者、商工関係者、農業団体、幅広い人たちの意見を聞く必要があるという問題提起をしているところです。こういう大型店舗の進出で雇用が増えるじゃないかという意見があるようですけども、それはまあ一時的なもので、その雇用が増える裏には地元の商店街の衰退ということで、逆に仕事がなくなるという人たちがたくさん出るので、そういうことも考え抜いて対応をしていただきたいというふうにお願ひしておきます。以上です。

《議長：増田会長》

はい、ありがとうございます。他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。そしたら、前回に引き続

いてですけど、まだ報告案件でございますから、まだここで審議するという状態ではなっておりませんけれども、非常に大型施設、商業施設の進出が予定されているということですので、非常に大きな環境影響があると、それに対して十分な対処をするような形で解決された、解決を十分に対策されたものについて、ここに提案出てくるようにというようなことでお願いしたいという要望が出ておりますので、よろしくお願ひしたいと思います。よろしいでしょうか。そしたら、ひょっとしたらだぶるかもしれませんが、「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」ということで、同地区に対して同じく事前相談が出されていますので報告お願ひしたいと思います。

《事務局：伊藤》

まちづくり推進課の伊藤と申します。

よろしくお願ひいたします。

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」、説明いたします。

市街化調整区域における地区計画提案の事前相談につきましては、前回から今回の審議会までに、新たに2件相談出されておりますので、報告いたします。

それでは、まず(1)新家地区における地区計画提案の事前相談内容について、説明します。まず、新家地区におきまして、幹線道路沿道型商業施設の相談がきております。この案件の提案者は、株式会社サンブラザであります。

区域としましては、新家二丁目の一部で、約1.54haの計画となっております。

この相談案件の現在の協議状況ですが、提案者から平成21年8月19日に事前相談書が提出され、事前相談に対する意見については、平成21年10月2日に回答しております。

その回答内容としましては、本市の意向を決定するに先立ち、基本条件の整理が必要と考えられるので、本市関係部局や大阪府等の関係機関と調整のうえ、計画を再検討するもの、としております。

続きまして、意見書を抜粋して説明いたします。お手元の資料の55ページから60ページに意見書全文を添付しておりますので、そちらもご確認ください。

それでは、確認事項から、説明いたします。

本市総合計画に基づき、地域環境の向上に資する公共施設整備の伴う、良好な土地利用を図るものであること。

開発区域及びその周辺地域の安全を確保するとともに、周辺部に広がる農地やため池等に悪影響を及ぼさないよう万全を期すこと。

今回の意見書については、現計画についての富田林市の基本的な留意点を集約したものであるもので、今後の再検討等による計画については、本市関係部局、大阪府及びその他関係機関との協議が必要となります。

続いて、道路関係として、開発区域内の道路の詳細について本市道路交通課と協議すること。また、区域に接する国道170号、外環状線の交差点処理等の交通安全対策について、大阪府・大阪府警等の関係機関と協議すること。

区域内の道路等については、機能を確保するものとし、付け替え等の詳細については関係機関と協議

すること。

交通・駐車場関係として、商業施設立地により発生する交通量の検討を行い、予測される交通渋滞等を緩和する対策を講じ、出来るだけ周辺道路への影響を出さないようにすること。

排水関係として、排水計画については、開発区域及び周辺に浸水等を起こさせないように検討するとともに関係機関と十分協議すること。

開発区域に流入している水路及び既設排水管については、公共用地内に埋設するよう計画すること。

調整池等の規模、構造等について、関係機関と協議すること。

教育関係として、開発区域が川西小学校と第二中学校に近接しているため、工事施工の際には通学時などの安全対策に万全を期すること。また、工事中の騒音対策についても留意すること。

交通量の大幅な増加が予測されるため、通学時などの安全通行を確保すること。

また、地区関係として、地区計画の提案時には地権者等の関係権利者の同意を得ていること。

借地期間完了後の新たな土地利用については、地区計画等の手法により整理を行うこと。

などと回答しております。

提案者は市の意見を受けて関係機関と調整を行い、開発計画の再検討を行っている模様です。

なお、位置図からもわかりますように、事前相談の段階では新家地区におきまして、提案区域が別の事業者による提案区域と一部重複している状況であります。そこで事前相談書に対する意見回答の中で、両提案者に対し、隣接または重複するような計画がある場合、一体的な土地利用ができるよう調整すること、と要請しております。

また、ガイドラインでは、地区計画提案時には地権者等の同意を義務付けておりますので、計画地の重複はありえないものと考えております。

つづきまして、(2) 大字伏山地区における地区計画提案の事前相談について報告します。この相談の土地利用は戸建住宅開発であり、提案者は株式会社サンユー都市開発並びに関西建物工業株式会社であります。

区域としましては、平成18年に大規模開発により宅地開発された北側にあたり、大字伏山の一部と大阪狭山市の東菜莢木三丁目の一部を併せました約5.8haの計画となっております。

この相談案件の現在の協議状況ですが、フロー図では赤色の部分の段階で、平成21年10月9日に提案者から事前相談書が提出され、この事前相談に対する回答を本市関係部局及び大阪狭山市と調整中です。

なお、計画区域が本市と大阪狭山市にまたがることから、提案者は大阪狭山市に対しても事前相談書を提出しております。

今回事前相談のあった地区計画提案2件については、本市市街化調整区域における地区計画のガイドラインをふまえ、総合的な判断をするよう、関係機関との調整を図ってまいります。

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》

はい、ありがとうございます。「報告2」につきまして、前回の都市計画審議会の方と、2地区で地区計画提案の相談があるということで、一部については少し重複しておりますけれども意見終えた段階、もう一地区についてはまだ事前相談があったという状況だということでございますけれども、何か意見、ご質問はございますでしょうか。いかがでしょうか。はい、司委員どうぞ。

《司委員》

すいません、最後に説明あった大字伏山地区における地区計画提案でこれは、今建ってるそこじゃなくて、新たにまた開発があるんですか。

《議長：増田会長》

はい、事務局いかがでしょうか。

《事務局：仲野》

今完了している部分の北側にあたる所になります。ちょうど伏山のじげの村があるんですけど、そのちょうど西側ですね、

《司委員》

鉄塔とか建ってる所、

《事務局：仲野》

そうです。ちょうど狭山の西除川ありますよね。あのちょうど間くらいを予定しているようです。

《議長：増田会長》

司委員、どうぞ。

《司委員》

はい、わかりました。先程もちょうと提案っていうかあれだったんですけど、やはりこの地域も道路の進入路っていうかすっごい狭い、どこを抜けるにしても、すっごい狭いところで今回、先ほど開発がありましたパークシティですかね、あそこがもし開発がある程度進んでいけばね、反対に伏山の方に抜けていく道ありますよね。あそこがもうすっごい抜け道になって、そこから高野線の線路渡って、今家建ってることか、今から開発されてるところの抜け道を通して、狭山の310線を抜ける道がすっごい今でも、抜け道として、今道路になるのではないのかなと、すっごい今から不安に思いますけどね。そういったところで、やはり開発する前にまず、道路の進入路をやっば確保していくことが前提でありきじゃないのかなとすっごい思うんですけどもね。その辺が今後やっぱり310線抜けるところのあそこの信号のところはすっごい複雑になってるんですよ、今。今開発されているところから310線に行くところにね、きちんと信号が前になくて、いびつになって、どっかのスーパーじゃないわ、何か駐車場に入ってから右折するとか、すっごい大変な進入路になってんやね、あそこね。それは狭山市なのであれなんですけど、

そういう事情もありますし、ここも今開発するともほんま抜ける道路っていうのが今のところ計画は無いと思うんですけどね、あるんですかね。あったら、もしあれなんですけど、今後ね、それともう一つ懸念されるのは、こういったところが開発されることによって、やはり若い世代の方たちが入ってきはる、入居される確率は高いと思うんですね。で、今でも伏山台小学校に行くとかで通学路の問題もすごくあって、金剛線の南北側の踏切ですよ、吉村府会議員もよくご存じだと思うんですけど、あの辺もすごく大変な踏切も状況もあるので、開発においては、その辺もやっぱ、業者としっかりとかう協議をしていただきながら、開発を進めていくことを、要望しときますわ、ほんとに。ですけど、その辺のところはどうなんですか。

《議長：増田会長》

はい、事務局いかがでしょうか。

《事務局：浦》

お答え致します。今ご指摘のように金剛伏山地域から伏山、こういう開発計画が集中しているという状況がございます。今ご説明申し上げました、富田林市、狹山市、大阪狹山市さんの方にまたがる、この開発につきましても、幹線道路、まず広い12m道路という形でまだ計画の中では、不十分な点も今時点はございます。幹線道路を広くとっていただくという方法を1つお願いしています。また、金剛伏山方面からという西方向ですね、310線方向でも、車両の流れがあるかと思えますけども、そちらにつきましても、現在伏山地域かなり既存の道路が狭まっております。その道路に代わりましての道路となるかというふうな期待もございまして、あと既にできている道路からも、北側ですね、310線の方今おっしゃられたように交差点、進入部が310号線からの進入を右折、河内長野方面から来た道路、車両が右折できないような形で、住宅内への進入を制限しておりますので、それらのできる範囲の方法で、警察とも協議して、車両の流れにつきましても、今後もまた検討を加えていきたいとは思っておりますので、よろしく申し上げます。

《議長：増田会長》

はい、司委員どうぞ。

《司委員》

はい、よろしくお願いいたします。ほんと須賀地域の方ももうすごく狭い道路が多くて、その地域も中々開発するのも大変なので、そこが一番大事な部分が一番あると思いますので、よろしくお願い致します。

《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。特にございませんでしょうか。そしたら特に無いということでございます。ただし、地区計画、調整区域の地区計画は、ガイドラインをこの審議会で作りましたけれど、乱開発を誘発するという意味ではなくて、あくまでも地区環境の向上に資するような

良好な土地利用を誘導するということが、調整区域の地区計画でございますので、その主旨をですね、きちり守っていただいて、ご指導いただくよう、みなさん方からも要望がでておりますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。そのようなことでよろしいでしょうか。そしたら、はい、西川委員どうぞ。

《西川委員》

私が申し上げるまでも無いんですけども、こういう計画立てられたり、要望されたり、された時に市としてはね、もう仕方が無いと、まあ許可せざるを得ないというふうなことでね、許可してること結構多いと思うんですけども、私もここに入らして頂いて、聞いているだけという、注意事項とか、いろんな問題点を提起してるだけで、あとはもうどうしようもないような部分というのはあると思うんですね。非常に大きな話ですけども、カナダとかアメリカとか新しい国はね、やっぱり道路をつくってから街をつくっている。だから、非常にアクセスがいいわけですよ。街をつくる前に道路をきちんとしてると。日本の国は、もちろん古いですから、そんなわけにいかない。ごちゃごちゃごちゃごちゃした中で車が無い時代から街があつてるわけですから、全く時代が違うわけですけども、今先ほどから道路のことは問題になってますけれども、道路が良くなればいかどうか、これはまた住む住環境がね、脅かされることもあると思うんですけども、できたらまち全体として、こういう街をつくっていくんだと、あるいはここに開発したいということであれば、あるいは間違いなくここは開発の状況になるぞというふうなことであれば、前もって計画立てながらですね、富田林の街が、ほんとに活性化していくように、いい街になるようにしていかなとですね、言われたら許可された、許可せないけないというだけでは、私達としてはですね、聞いているだけというふうなことになってしまいますんで、これは行政の方々は一番、頭を悩まされているところじゃないかなと思ひます。

やっぱりこういうまちづくりちゅうのは、楽しい話になっていかなければいけないと私はそう思っています。ぜひあのそういう意味でもうちょっと時間かけるなり、強い力があるんかどうかわかりませんが、私達の思ひをですね、これは行政も全く一緒やと思ひますし、開発されているところもきっと、そんな話をしていくと、そうだなというふうなことになっていくと思ひますのでね、結果的にはほんとにいい話になるようなことになっていかなければいけないんじゃないかと思ひております。

ぜひあのもうちょっとイニシアチブをとれるようになればな、というふうに思ひておりますので、要望していきます。

《議長：増田会長》

はい、ありがとうございます。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。はい、ありがとうございます。報告案件につきましては、以上でございます。今日予定してございました、今回の議題に関しましては、終了いたしました。4番目の議事としまして、その他事務局の方、何か予定されてるでしょうか。いかがでしょうか。

《事務局：浦》

特にございません。

《議長：増田会長》

はい、わかりました。そしたら、委員のみなさん方、この際ですから何かご意見ございますでしょうか。よろしいでしょうか、何か。はい、奥田委員どうぞ。

《奥田委員》

いっぺんだけ。都市計画審議会とは全く関係ないんかもしれんけど、議案の第2号のところでは新しい街ができるという報告がありました。まあそこでは当然下水道も整備をされてというふうに報告されてたね。市の下水道計画で都市計画区域は当然、今やって、次は調整区域もやりますよと。この調整区域をやる時にはまだ我々は具体的な話は聞いてないけれども、多分個人負担、負担金をとるだろう、というふうに予想している。良い悪いは別な話でね。で、市街化区域の場合は個人負担無し、調整区域に、整備にかかる時には、負担をとるのではないかと。この調整区域のところはいつどういうふうになっていくんかしらんけれども、手続き上ね、この本来やったら、個人負担を取ろうと思ってた区域がとらなくてもいい区域になるんかな。下水道のところでは将来整備に関して矛盾が出てくるんかなという心配を感じましたという、そういうまあ雑談、余談です。

《議長：増田会長》

はい、事務局の方。たぶん下水道の計画区域を拡大したりする場合には多分この審議会にかかろうかと思えますけれども、そこに対して、徴収金をとるかどうか、それにはかからないと思えますけれども、一体の都市として適切な運用を事務局の方で心がけていただきたいというご要望ですので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

他いかがでしよう。よろしいでしようか。はい、そしたらこれで終わりたいと思ひますけれども、開発許可制度の仕組みが変わりまして調整区域では、地区計画というところで決議をしないといけない手法で調整区域の地区計画は運用されるということでごひますので、ここでの審議がですね、ますます重みを持っておりますので、みなさん方の忌憚のない意見交換をしながらですね。良好なまちづくりにつなげていくような決議・審議ができるように、今後ともご協力お願ひしたいと思ひます。それでは、私の方で一応終わりまして、事務局の方に、一言最後あるということでごひますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

《事務局：浅川》

本日はお忙しい中、また寒い中慎重に審議いただきましてどうもありがとうございました。ただいまご審議いただきましたことにつきましては、大阪府の手続きを順次進めて参りたいと思ひます。なお、区分区域の変更につきましては、大阪府の先ほど説明の中にもごひますように、大阪府の決定事項でごひますので、今の予定では、平成23年3月に大阪府の方で告示をされるという予定になっております。

また最後3件ほど報告させていただきました地区計画のことにつきましては、あくまで概要、事前説明の段階ですので、新たに後日正式な計画が提出された段階で、再度ご審議をお願ひしたいと思ひますので、宜しくお願ひします。

本日は、誠に寒い中ありがとうございました。