

平成 20 年度 第 1 回 富田林市都市計画審議会

議 事 録

平成 20 年 4 月 21 日開催

会場 市役所 3 階 庁議室

○ 出席者

➤ 富田林市都市計画審議会委員

増田昇（会長）、福田経三（副会長）、下野恵子、中谷 清、吉村善美、阪野拓也、
林 光子、京谷精久、川谷洋史、尾崎哲哉、沖利男、山本剛史、西川宏郎、高山裕次、
奥田良久、谷内滋治、大川晴路、渡邊ヒロミ

➤ 事務局

植田信二、上野剛敬、山中清隆、仲野仁人、森木和幸、葉山 勉、北野浩之、澤井真美

【議長：増田会長】

皆さん、こんにちは。定刻になりましたので、平成 20 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。本日は傍聴のお申し出がありません。いつも 1、2 名傍聴いただいていたのですが、無いということでございます。改めまして、皆様方にはご多用中のなか、ご出席を賜りまして、ありがとうございます。座って、これから審議を進めさせていただきます。本日の審議会には委員 19 名中、現在 18 名のご出席をいただいております。審議会条例第 5 条第 2 項の規定による定足数に達しておりますことをご報告させていただきます。なお、石原委員におかれましては、所用により本日は欠席との連絡をいただいております。それでは、2 回程審議を重ねてまいりました、議事を進めたいと思いますけれども、お手元の会議次第により進めさせていただきます。それでは、次第 2、「議案」の議第 1 号議案、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審議を進めたいと思います。本日の案件は、この一件となっておりますけれども、この案件につきましては、皆様方のお手元に、写しを配布していると思いますけれども、平成 20 年 3 月 19 日付け、富まち第 984 号で多田市長から本市議会に対しまして諮問をいただいております。したがって、本案件は今回で 3 回目となりますことから、今回で答申ということで進めて参りたいと思いますので、ご協力のほどをよろしくお願いしたいと思います。それでは事務局より内容の説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

【事務局：仲野】

今回の人事異動により政策係長になりました、仲野です、よろしくお願い致します。では、説明の前に資料の差し替えと、本日の追加資料について説明させていただきます。まず、資料の差し替えとしまして、本日、お配りさせていただきました議案書資料の中で、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（案）の 11 番、地区計画の策定にあたっての留意事項の中に字句の訂正がございましたので、本日配布させていただいた、こちら議案書の右上に改訂版と書かれたものをご覧いただくようお願い致します。また、本日の追加資料といたしまして、資料 1 都市計画マスタープランにおける土地利用調整エリアの経緯と資料 2 市街化調整区域における地区計画のガイドライン（素案）に対する市民意見の概要をお配りさせていただいております。これについても、後で担当のほうから説明させてい

たきますので、よろしくお願い致します。それでは、担当の北野より内容を説明させていただきますので、よろしくお願い致します。

【議長：増田会長】

後の資料は、この資料と書いてある中に書き込まれておりますので。

【事務局：北野】

北野と申します。よろしくお願い致します。市街化調整区域における地区計画のガイドラインの説明を前面のスクリーンを用いて説明させていただきますので、スクリーンをご覧くださいようお願い致します。万が一見にくい箇所等ございましたら、前面スクリーン右上にお配りさせていただきました資料のページ数を表示してありますので、合わせてご参照下さいますようお願い致します。それではまず、地区計画のガイドラインの説明の前に、前回平成 19 年第2回都市計画審議会において、ご質問いただきました、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についてご説明させていただきます。こちらスクリーン右側の図が富田林市域全体の図となります。位置関係としまして、石川がこちら、道路としまして、大阪外環状線、国道309号、国道170号があります。鉄道としまして、近鉄長野線がこちらで、南海高野線がこちらとの位置関係となっております。まず、市街化区域の範囲としまして、こちら青塗りのエリアは、既に市街地を形成しているか、または、計画的に市街化を図るべき区域となる「市街化区域」となります。市域全体の約40%を占めております。残りの白い部分、約60%が、市街化を抑制すべき地域である、「市街化調整区域」となります。次に、この絵に、市の都市計画に関する基本的な方針である、都市計画マスタープランの土地利用方針図を重ねてみます。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。南旭ヶ丘の北側と南側や、PLのゴルフ場付近、堺市美原区の木材団地と金剛団地との間で緩衝帯となる大字甘山地区、府営錦織公園とその西側の地区、滝谷不動尊周辺、大字甘南備のエリアを、緑地エリアとしており、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。通法寺町西条町地区と、別井、西板持、東板持、東条、伏見堂、横山、嬉などのエリアを、農業エリアとしており、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。こちら岳山、金胎寺山周辺や、美具久留御魂神社付近が自然保全エリアとなり、市域の約5%となっております。次に、市街化調整区域において既に住宅地が形成されているエリアを黒塗りで表示してあります。こちら山手町、楠風台、不動ヶ丘、聖ヶ丘、すすらん台、などがそうですが、都市計画マスタープラン上では、住居エリアとなっておりますが、今回の説明に限り、「その他」とさせていただきます。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、以前よりご審議いただいております、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、また、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エリアとしております。大きくは、梅の里四丁目南側のエリア、平町・喜志新家町のエリア、喜志駅南側のエリア、北大伴町のエリア、山中田町・南大伴町のエリア、新家町・錦織北のエリア、伏山・須賀のエリアが土地利用調整エリアとなっております。続きまして、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の経緯について、ご説明させていただきます。お手元の資料の1ページをごらん下さい。まず、昭和43年6月に都市計画法が施行され、昭和45年6月に本市において区域区分の当初決定が行われました。これにより、市街化を促進する市街化区域と、市街化を抑制

する市街化調整区域との線引きが行われ、市街化調整区域における開発許可制度にある、大規模開発が始まりました。次に、昭和 60 年 12 月に、市街化区域に隣接するものに限り、大阪府知事により認められる大規模開発の面積規模が、20ha から 5ha に引き下げられました。平成 10 年 3 月に、都市計画法第 18 条の 2 に規定される、本市の都市計画に関する基本的な方針である、都市計画マスタープランを策定し、土地利用方針における土地利用検討ゾーンのみを大規模開発の検討の対象ゾーンといたしました。平成 14 年に都市計画法の改正により、土地所有者等から、都市計画の提案をすることができる都市計画提案制度が始まりました。本日はご審議いただき、地区計画は、この制度を用いて提案されることとなります。平成 18 年 5 月に都市計画法の改正により、開発許可制度が見直され、市街化調整区域内の大規模開発を許可できる基準が廃止となりました。平成 19 年 3 月に第四次総合計画の策定に合わせて、都市計画マスタープランを改訂いたしました。土地利用検討ゾーンの名称を先ほどご説明いたしました、土地利用調整エリアに名称変更し、一部の区域において、土地利用調整エリアから緑地エリアにエリア変更いたしました。以上が、土地利用調整エリアの経緯の説明となります。それでは、議案となります、議第 1 号市街化調整区域における地区計画のガイドラインの説明をさせていただきます。まず、前段といたしまして、『平成 18 年 5 月の都市計画法改正により、市街化調整区域における開発行為において地区計画の都市計画決定が重要視されることとなりました。地区計画は市街化調整区域における大規模な開発や広域的な都市機能の立地などを可能とするものであり、その内容によっては都市機能の拡散など広域的な影響を及ぼすことも懸念されます。このため、適正な土地の有効利用と良好な市街地の形成の促進を図るために、市街化調整区域における地区計画の考え方をガイドラインとして策定したものです。』と、しております。ここでは、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するにあたり、その策定根拠となる時代背景を明記しております。また、このガイドラインは、個別の開発相談があるのでガイドラインを策定するわけではありません。仮に、このガイドラインを策定してなくても、提案者には申請できる権利がありますので、地区計画の提案は可能です。大阪府のガイドラインだけで地区計画を判断するのではなく、本市における、市街化調整区域における地区計画の考え方をガイドラインとして策定いたしました。次に、【1. 目的】といたしまして、『都市計画法第 21 条の 2 の規定に基づく都市計画の決定等の提案のうち、同法第 34 条第 10 号に該当する市街化調整区域における地区計画の提案に対し、本市が都市計画の判断を行う際の指針とする。なお、このガイドラインは、富田林市が地区計画の提案を決定する際の指導方針とし、目指す都市像と土地利用の実現を目的とする。』と、しております。ここでは、地区計画は、市街化区域、市街化調整区域に関わらず、提案は可能ですが、このガイドラインは市街化調整区域において開発行為を行う場合にのみに適用することを明記しております。【2. 定義】といたしまして、『このガイドラインにおいて使用する用語は、都市計画法、建築基準法及び本市開発指導要綱において使用する用語の例による。』と、しており、このガイドラインで使用する語句の意味をここで明記しております。次に、【3. 適用区域】といたしまして、『地区計画の対象となる区域は、本市都市計画マスタープランにおける土地利用方針の土地利用調整エリアとする。』と、しております。ここでは、最初にご説明いたしましたとおり、前面スクリーン右側の図の赤くハッチングしてある部分である、土地利用調整エリアに地区計画を限定しており、こちら図は議案書 8 ページも添付させていただいております。この赤くハッチングしてある土地利用調整エリア以外の保全系エリアである緑地エリア、農業エリア、自然保全エリアにおいては、住宅地開発などの都市的な地区計画による開発行為を受け入れないことを明記しております。次に、【4. 市街化調整区域における地区計画の地域づくりの基本的な考え方】と、いたしまして、『市街化を抑制すべき地域である市街化調整区域の基本理念を堅持しつつ、緑豊かで良好な土地利用となるよう留意し、社会・経済活動の現状及び将来の見通しを踏まえ、本市都市計画マスタープランにおいて示される土地利用方針の考えに沿って、居

住、就労、教育、文化、医療、買物、レクリエーション等を含めた都市活動全般にわたる総合的なまちづくりを目指すものとする。』と、しております。ここでは、都市計画マスタープラン土地利用方針の土地利用調整エリアの説明において、「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。ただし、大阪外環状線や国道 309 号線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。」とあり、それぞれの地域にあった都市的土地利用を図る旨を明記しております。次に、【5. 市街化調整区域における地区計画の基本的方針】と、いたしまして、1 番、『大阪府が定める南部大阪都市計画区域マスタープラン、市街化調整区域における地区計画のガイドライン等や、本市の総合計画、都市計画マスタープラン、緑の基本計画等に適合するものとする。』と、しております。ここでは、本市において決定する地区計画なので、本市の総合計画、都市計画マスタープラン、緑の基本計画等の諸計画に適合するものとし、あわせて、大阪府が定める南部大阪都市計画区域マスタープランや、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するものとしております。2 番、『公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、地区計画の区域の特性に応じて地域のまちづくりに寄与できる計画であるものとし、周辺における自然環境、生活環境等の保全に十分配慮したものとする。』と、しております。ここでは、市街化調整区域であることを念頭に置き、周辺に合った土地利用を用いるものとし、周辺の基盤整備が行われていない区域については、地区計画には向かないとしております。たとえば基盤整備が整っていたとしても、地区計画の内容が周辺地域に寄与されていなければ地区計画には沿わないとしており、市街化区域での自己所有地の開発行為とは違うものであることを、ここに明記しております。3 番、『区域・規模については、周辺における市街化の動向や、地域の実情に応じたもので、良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全する合理的な土地利用となるように設定するものとする。』と、しております。自己所有地の単なる開発行為として地区計画決定するのではなく、地区施設である道路、公園等を整備し、周辺地域に寄与できる地区計画とすることを、ここで明記しております。次に、【6. 対象外区域】と、いたしまして、1 番から 13 番までを地区計画の対象外とする区域を明記しております。順番に、「農用地区」「集落地域」「大阪府自然環境保全地域」「大阪府緑地環境保全地域」「特別緑地保全地区」「近郊緑地保全区域」「保安林」「保安林予定森林」「保安施設地区」「保安施設地区予定地」「地すべり防止区域」「土砂災害特別警戒区域」「急傾斜地崩壊危険区域」「文化財保護上保全を必要とする区域」「野性動植物の要保護地域」「産業廃棄物処理場跡地」「土壌汚染による健康被害が生ずるおそれがある土地」としております。次に、【7. 地区計画策定の内容】と、いたしまして、1 番『地区計画の名称、位置、面積』、2 番『地区計画の方針』3 番『地区整備計画』としております。2 番、地区計画の方針として、「市街化調整区域の性格を踏まえ、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について、必要な事項を地区計画の目標として明らかにする。」とし、3 番、地区整備計画として、「地区計画の方針に即して、本市開発指導要綱の基準を満たし、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の形成を図るため、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項並びに土地の利用に関する事項について必要な事項を適切に定める。」としております。それぞれの項目は、都市計画法第 12 条の 5 に規定されているとおりです。ただし、道路や建築物に関する事項を決めずに地区計画を決定することも可能ですが、本市におきましては、道路や公園の位置などを決めてから地区計画を決定するものとしております。ここで、地区整備計画のイメージを前面スクリーンを用いてご説明させていただきます。こちらの図で、この灰色の道路が既存道路とします。そこに進入路をつくり、一戸のマンションや店舗を建てる土地利用は、地区計画ではありません。こちらの図のように、それぞれ街区を形成し、地区施設となる道路、公園の位置と規模や、建物の用途や高さなどを決めるのが、地区整備計画となります。続きまして、【8. 立地要件】といたしまして、住居系、非住居系の幹線道路沿

道型、大規模集客施設型について、区域面積、立地基準、留意事項を定めております。それぞれを前面のスクリーンを用いて説明させていただきますので、議案書4ページを合わせてごらん下さい。こちらのように、市街化区域と市街化調整区域とが、ここで分かれているとします。そこに2車線の幹線道路があるとしてします。住居系としては、市街化区域の低層住宅の用途に接していれば、敷地面積0.5ha以上、市街化区域から、道路だけを伸ばして宅地を設ける場合や、市街化区域から離れた場所に地区計画をする場合は5ha以上としております。非住居系の幹線道路沿道型は0.5ha以上で、当然、敷地が幹線道路に接しており、その幹線道路は歩道付きの2車線道路としております。あわせて、敷地全体の過半の面積が50m以内に入ることを条件としております。4車線道路と2車線道路に接続する位置を、大規模集客施設型の立地としております。なお、留意事項といたしまして、地区計画の区域に、住居系と非住居系がある場合は、それぞれの基準を満たすものとしております。次に、【9. 地区整備計画の基準】と、いたしまして、地区計画で策定する地区整備計画の内容を記載しております。地区施設道路に関しましては、本市開発指導要綱の基準を満たすものとし、道路ネットワークを勘案した適切な配置とし、後背地を考慮した幅員を確保するものとしております。緑地、公園、広場に関しましては、大阪府自然環境保全条例、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。建築物等に関する事項といたしまして、建築物の用途の制限に関しまして、住居系は、戸建住宅を基本とし、第一種低層住居専用地域の用途制限に準ずるものとし、福祉施設や公衆浴場等は除くものとしております。非住居系は、近隣商業地域の用途制限に準ずるものとし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律、俗にいう風俗営業法の第2条に規定されるものを除くものとするとしております。次の建ぺい率、容積率を、前面スクリーンでご説明いたします。左が建ぺい率、右が容積率の図となります。戸建住宅を例にしておりますが、敷地面積が150㎡、建築面積が75㎡、この場合が建ぺい率50%です。こちら、敷地面積が150㎡、延床面積150㎡、この場合が容積率100%となります。建築物の制限といたしまして、これ以下の大きさとなります。その他、道路斜線、北側斜線、隣地斜線、日影を定めております。あと、留意事項といたしまして、周辺の土地利用及び道路の整備状況を考慮し、適正に施設を設置する。周辺の土地利用を考慮し、適切な建築物の用途制限を設定する。交通環境との調和を図るものとする。隣接地への影響を考慮し、緑地、公園等を用いた緩衝帯を設置する。と、しております。次に、【10. 条例による土地利用制限の適用】と、いたしまして、地区計画の決定後に、地区計画の内容として定められた建築物の用途及び敷地に関する事項については、建築基準法第68条の2第1項の規定による、本市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例に規定するものとする。また、建築基準法第69条に規定する地権者等による町並みに関する建築協定や、都市緑地法第45条に規定する緑地協定を活用するものとしております。続きまして、【11. 地区計画の策定にあたっての留意事項】と、いたしまして、1番、区域内における地区施設、その他関連公共施設の整備について、その実施が確実に見込まれるものであることとし、地区計画に係る各法令の許可等のみこみを考慮することとしております。2番、道路、上水道、下水道、学校等の公共公益施設に関連する諸計画に支障をきたさないこととし、基盤施設に新たな行政投資を行う必要がないものであることとしております。市の諸計画に反しない地区計画でないと、決定を行わない旨は、序盤に説明をさせていただきましたが、あわせて、地区計画の計画内容によって、行政が基盤整備を行う必要がないものとしております。3番、地区計画の提案を行う者は、区域内の土地所有者等の同意を得ていること。また、周辺に影響を及ぼす恐れがある場合は、その周辺の理解を求めるものであることとしております。法的には土地所有者の2/3同意があれば地区計画を決定することは可能ですが、現実として、区域内の権利者が反対されているにも関わらず、地区計画を決定することはない旨を表現しております。4番、地区計画の区域は、できるだけ整形なものであること。5番、用途が混在しない良好な街区形成を図る

こと。こちらは、先ほどご説明いたしましたとおり、良好な街区形成を行い、住居系と非住居系が混在しないように明記しております。6番、隣接又は近接して複数の計画がある場合、相互に連携し、一体的でより良好な環境の形成を図ること。こちらは、隣接又は近接して地区計画の相談があった場合、それぞれ個々で検討するのではなく、一体となり、より良好な地区計画とするように明記しております。最後に、【12. その他】と、いたしまして、1番、このガイドラインに定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定めるものとする。2番、平成19年11月30日以前において、本市に大規模開発相談書を提出したものに限り、このガイドラインの【8. 立地要件】および【9. 地区整備計画の基準】に関する規定は適用せず、大阪府の改正前「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」及び「市街化調整区域における大規模開発行為の取扱基準」のいずれかの例によることができるものとする。以上が、市街化調整区域における地区計画のガイドラインの本文についての説明となります。続きまして、議案書7ページにあります、市街化調整区域における地区計画の流れについて、ご説明させていただきます。まず、全体の流れを4段階に分けておりますが、大きくは、第一段階と第二段階は、提案者が主体となって、土地所有者や周辺住民の意見を聞き、地区計画の立案をしていただきます。次に、第三段階と第四段階は、市が主体となり、地区計画の都市計画決定を行う流れとなります。まず、第一段階といたしまして、地区計画の提案者が、当ガイドラインを基に、まちづくりの発意・話し合いをしていただき、権利者等の意向調査のための説明会等を実施し、計画内容の検討を行っていただきます。次に、第二段階といたしまして、提案者が、計画区域周辺の地域を含めた説明会等を実施し、計画内容の再検討を行っていただき、権利者や周辺地域の意向形成を行い、その内容を沿えて都市計画の提案を本市に行っていただきます。第三段階といたしまして、市が地区計画の都市計画提案を受けまして、当ガイドラインを基に地区計画素案の作成を行い、関係課、関係機関での検討を行います。その内容について、地区計画原案の作成を行い、当都市計画審議会へ報告させていただきご審議いただきます。次に、その原案に対して、利害関係者からの意見を聞かせていただく為の公告・縦覧を行います。公告・縦覧の後に、場合によっては、再び都市計画審議会へ報告させていただく場合も生じるかもしれません。次に、第四段階へ移りまして、地区計画案の作成を行い、大阪府同意や、利害関係者及び市民からの意見を聞かせていただく為の公告・縦覧を行い、当審議会において、ご審議いただき、議決をいただいたものについて、都市計画決定を行います。その後、提案者が、大阪府知事許可となります、開発許可申請へと移行いたします。この流れの中で、土地所有者等や周辺住民に対して意見を聞く機会を、緑色で表示してありますように、少なくとも4回は考えております。当都市計画審議会において、ご審議いただくのは、ベージュ色で表示してありますように、2回となっておりますが、場合によっては、3回、4回と増えることも考えられます。なお、このフローは、真っ直ぐに提案から決定まで流れていますが、計画内容の検討を行うことによって、どの段階からでも、第一段階や第二段階に戻ることが考えられます。また、場合によっては、地区計画を決定しない結果となる場合もあります。最後に議案書9ページと10ページに添付してあります参考資料は、地区計画の提案をしていただくにあたり、そろえていただくであろう書類を参考として添付しております。以上で、市街化調整区域における地区計画のガイドラインの説明を終わらせていただきます。続きまして、「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」(素案)に対する市民意見等と市の考え方について報告いたします。この案件に対するパブリックコメントは募集期間、平成19年10月10日(水)から平成19年11月9日(金)で行い、結果、14件のご意見をいただきました。お寄せいただいた意見の要旨と市の考え方を、お手元の「資料」の2ページから4ページにまとめましたので、その資料に沿って報告いたします。なお、ご意見等の整理・集約にあたっては当ガイドラインの項目ごとに分類し、同趣旨のご意見については集約させていただきましたのでご了承願います。では、対象項目毎に報告いたします。 まず、[ガイドライン全般]から、「田園を壊す

ことは、生物全ての行き場をなくしてしまい、環境の悪化のみが進むだけであり、地区計画のガイドラインには反対である。」と「地区計画のガイドラインには反対です。」という意見に対して、市の考えは「今回策定するガイドラインは、都市的土地利用における周辺環境に配慮し、調和の取れた土地利用を計るための指針となることから、本市における地区計画のガイドラインは必要と考えます。」としております。これは平成 18 年 5 月の都市計画法等の改正に伴い、市街化調整区域における大規模開発の許可制度が見直され、市町村が定める地区計画に適合する場合に開発が許可されることになりましたので、本市が開発者等による地区計画の提案を認めるための指針とするためにも当ガイドラインの策定は必要であるという考えであります。次に、「市街化調整区域を市街化区域に編入後に住宅地として都市計画を進めるのが良い。」という意見に対して、市の考えは「市街化区域への編入については、開発行為等により都市施設整備がなされたうえで検討し、支障がなければ編入するものであると考えております。」としております。また、国・府は現段階では、基本的な生活を営むのに利便のよいまちづくりを進めるため、市街化区域の拡大を考えておりません。次に、「地元発展に資するような、有効な利用と地域開発に向けてのガイドラインとなるよう策定願います。」という意見に対して、市の考えは「地域のまちづくりに寄与し、地域の総意の計画となる様なガイドラインを策定しております。」としております。次に、「市の考え方の公表時期はいつ頃なのか。都市計画審議会への付議予定や施行時期などのスケジュールをどう考えているのか。」という意見に対して、市の考えは「当ガイドラインにおいて3回目となる、平成 20 年度第 1 回都市計画審議会において、パブリックコメントに対する市の考え方を報告し、ガイドラインを諮問します。答申いただければ6月頃に施行を予定しております。」としております。次に、「改正法の趣旨、内容等について、広報等を活用して改正法に関する周知・啓発に努めるべき。」という意見に対して、市の考えは「今後とも、都市計画に関する知識の普及、及び情報の提供に努めます。」としております。具体的には市のホームページ、広報等を活用して情報提供に努めたいと考えております。次に、[1. 目的]、[2. 定義]、[3. 基本方針]の項目に対する意見はありませんでした。次に、[4. 市街化調整区域における地区計画の整備要件]から、「既存の公共公益施設に負荷がかからないこととあるが、誰が判断し、どこまでが負荷がかからないとするのか。」という意見に対して、市の考えは「関係機関との協議を行い、関連する諸計画に支障をきたさないようにと考えております。」としております。次に、「地区計画の決定後の開発許可の見込みは、どう判断するのか。」という意見に対して、市の考えは「開発許可や農地転用許可等は大阪府知事の権限であり、地区計画決定時には、大阪府との調整を行い開発許可の見込みを得たいと考えています。」としておりますが、5ha 以上では大阪府も関係部局調整を行う体制を整備していますが、5ha 未満の場合については大阪府との調整が課題になると思われます。次に、「地域に寄与とあるが、誰が判断するのか。定性的なものでなく、定量的な数値での判断となろうが、どの程度までの効果（上昇率）をもって寄与すると判断するのか。」という意見に対して、市の考えは「地域に寄与については、総合的な評価であり、地域の総意をどの様に評価するかで考えております。」としております。次に、[5. 対象外区域]、[6. 地区計画策定の内容]の項目に対する意見はありませんでした。次に、[7. 地区整備計画の基準]の（住居系）の項目から、「住居系の建築物の用途制限を第一種低層住居専用地域にし、戸建に限定するのではなく、マンション等も可能にすべき。」と「第一種低層住居専用地域の用途に準ずることになっているが、土地利用上非効率な第一種低層住居専用地域に限定するのではなく、周辺環境に応じ適応させるべきだと考える。」という意見に対して、市の考えは「市街化調整区域での地区計画であり、都市的な土地利用はゆとりを持ったものとすべきであることから、従来からの方針である戸建住宅を基本とし、第一種低層住居専用地域に準じた土地利用での考え方を継続していきます。」としております。次に、「大阪府のガイドラインの附則と同様に、一定条件を整えれば旧基準を採用できるよう希望する。（例：敷地面積を 120 ㎡など）」という意見に対して、市の考えは「大規模開発

の手法で開発相談があり、本市が既に支障ないと判断したものに限り、旧基準の適用は可能です。」としております。これは法改正前に本市に事前相談があり、支障がないものに限り[8. 立地要件]、[9. 地区整備計画の基準]の規定について、大規模開発時の取り扱い基準も採用できることになります。次に、[7. 地区整備計画の基準]の（非住居系：幹線道路沿道型）の項目から、「隣接地への影響を考慮する必要があるため、隣接地側の壁面後退は3m以上とすべき。」という意見に対して、市の考えは「周辺自然環境等に配慮する必要から、壁面後退は3m以上とします。また隣接地への影響を考慮して緑地等の緩衝帯を設置するものとしました。」としております。次に、[7. 地区整備計画の基準]の（非住居系：大規模集客施設型）の項目から、「娯楽施設を有した施設により、未成年者の非行や不登校につながるので、大規模集客施設型の項目を削除すべき。」という意見に対して、市の考えは「建築物の用途の制限において、風俗営業法等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に規定されているものを除くのもとしました。」としております。次に、「大規模集客施設は、富田林市緑の基本計画9.（2）② のびやかな農地の緑の保全の内容に反することから、大規模集客施設型の項目を削除すべき。」という意見に対して、市の考えは「地区計画の決定に際し、本市緑の基本計画にある緑のゾーニングの考えをふまえ立地を検討します。」としております。これは、緑の基本計画は都市計画マスタープランと連携しており、当ガイドラインで地区計画の対象区域としている土地利用調整エリアは、緑の基本計画では土地利用調整ゾーンと位置付けられ、良好な緑の保全を図るほか、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保つものとしております。次に、「借地契約し大規模集客施設を立地したとしても、経営悪化により倒産した場合、富田林市の責任は大きい。よって、大規模集客施設型の項目を削除すべき。」という意見に対して、市の考えは「土地の契約に関しては土地所有者等の判断を尊重すべきと考えております。」としております。次に、「大規模集客施設の立地により、交通渋滞、環境悪化、騒音被害、交通事故の増加、生活道路への自動車の流入、既存商店街や店舗の衰退に拍車をかけることになり、大規模集客施設型の項目を削除すべき。」という意見に対して、市の考えは「当ガイドラインでは、本市総合計画、都市計画マスタープラン等を踏まえ、市街化調整区域における地区計画の対象区域を設定し、計画的で良好な開発行為、市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった事項を勘案し必要性が認められるものをと考えております。」としております。これまでの[大規模集客施設型]に対する「交通渋滞」、「生活環境」、「周辺への影響」等の意見については、具体的な計画が進められる中で、その対応を検討していくものと考えております。次に、[8. 条例による土地利用制限の適用]の項目に対する意見はありませんでした。次に、[9. 地区計画素案の申出の要件]の項目から、「関係機関との協議とは、どの程度まで協議したこととなるのか。大阪府警本部や大阪府土木事務所等の合意を得た上での申請とすべき。」という意見に対して、市の考えは地区計画の提案者に対して「関係法令の手続き及び関係機関との調整を行い、その実施の見込みを得るよう求めて行きます。」としております。これは先の[4. 市街化調整区域における地区計画の整備要件]で意見のありました「開発許可の見込みについて」と同様に、地区計画決定後の開発許可等があるので関係機関との事前調整を行い開発許可等の見込みを得られるように指導したいと考えています。次に、[10. 住民の合意形成] から、「地区計画区域内の土地所有者等及び、周辺の関係権利者の同意について総意とするためには、意見を反映する必要があり、努力義務ではなく、意見を地区計画に反映させることと変更すべきである。」という意見に対して、市の考えは「地区計画の提案を行う者は、区域内の土地所有者等の同意を得ていること。また、周辺に影響を及ぼす恐れがある場合は、その周辺の理解を求めるものであることとしています。」としております。次に、[地区計画の提案から決定までの流れについて] から、「まちづくりの発意・話合いの段階で富田林市も合同で入るべき。」と「10. 住民の合意形成中の説明会は、どの時点なのか。素案の検討段階からとあるため、まちづくりの発意・話合い・説明会等とすべき。」という意見に対して、市の

考えは「開発事業を行う目的での地区計画については、市が当初から土地所有者等の関係権利者の利害関係の調整の集まりに参加するのは好ましくないと考えております。」としております。次に、「富田林市地区計画等の案の作成手続きに関する条例第3条における説明会の開催等が必要であるため、地区計画原案作成後、説明会の開催等の挿入をすべき。」という意見に対して、市の考えは「この条例に基づき、地区計画原案及び案の公告・縦覧を行います。また、必要に応じて説明会の開催も検討します。」としております。これは先の地区計画の流れのフローでも説明いたしましたが、第2段階で権利者、第3段階で利害関係者、第4段階で市民から意見を求める場を設けております。なお、今回策定している「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（案）」は、パブリックコメントによる意見を参考にさせていただき内容を修正させていただきました。その主な修正箇所については、[9. 地区整備計画]中の非住居系の壁面後退、[11. 地区計画の策定にあたっての留意事項]となっております。また、今回のパブリックコメントでは、ある特定地区の大規模集客施設に対しての反対する意見が多く見られましたが、当ガイドラインは市街化調整区域における開発行為等に対して一定の基準を定め、良好な地域環境の形成の促進、多様な機能を有した施設の適性配置を行い地域の活性化を図るためのものになるものと考えております。以上で、「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」（素案）に対する市民意見等と市の考え方について報告を終わります。ご審議のほどよろしくお願い致します。

【議長：増田会長】

はい、どうもありがとうございました。過去2回議論を進めてきた、内容に対して、特に前回、対象区域というのは、土地利用調整区域という形で市としてご説明いただいていたことと、過去の議論をふまえて、ガイドラインを細かく一字一句説明いただいたということで、更にパブリックコメントをして、市として考え方を公表するとのことですので、それについてのご説明いただいたということで、約1時間近くご説明いただきましたけれども、どうもありがとうございました。何か、今ご説明いただいた内容で、ご質問あるいは、ご提案ございましたら、お願いしたいと思います。いかがでしょうか。だいたい、よろしいでしょうか。はい、奥田委員。

【奥田委員】

ちょっと、いくつか教えてほしいんやけれども、今回、正面から向き合うのが今日が初めてな気がして、今までから議論いただいていたけれど、枝葉や横道だったような気がするんやけれども、ちょっと基本的な問題やねんけれどもな、この表題あるやんか、市街化調整区域における地区計画のガイドラインというふうになっているのは、この目的のところの法律との関係なんかなと。説明聞いておったら、土地利用調整エリアにおける地区計画のガイドラインではないんかなと。それを市街化調整区域と網を広げるのはなぜかなと、というのが一点。それから、もう一つは、1ページの3で適用区域を土地利用調整エリアというふうに限定されておりますわね。2ページの6の対象外区域ということで、13の区域を定めておられますわね。このへんで、この3と6の整合性はあるのか。それから6の13ある、この区域って、さっき地図に色々おとしてもらってたんやけど、これを地図に落としてあるのが、あるのかないのか。具体的には、どこなんかなあというのがあります。それから、もう一つはね、6ページの適用除外で去年の11月30日以前に相談書を出した分については適用しませんよという話と、それから、市民の意見のところで、旧基準の適用は可能ですとなっているけれども、これは具体的にどこを指しているのか。以上、その3点です。

【議長：増田会長】

わかりました。市のほうから、1 点目2点目3点目とご説明いただければと思いますが、ご回答いただけますか。

【事務局：上野】

一点目につきましては、正直に申しますと、土地利用検討エリアでの地区計画のガイドラインとご理解いただいても結構かと思います。市街化調整区域における地区計画のガイドラインと書いておりますけれども、適用区域は土地利用検討エリアという形になりますが、表題としては市街化調整区域と考えております。2点目の3番適用区域と6番対象外区域という部分につきましては、だいたい、1から6ぐらいまでは、他の農地を保全するエリアとか、緑地として保全するエリア、それと自然保全エリアというような法規制のかかっているようなエリアとして、本市としては、そこは保全系という形で整理しておりますので、だぶっているエリアがございます。この中で特に考えておりますのが、10番史跡、名勝、天然記念物のように文化財のあるエリア、11番、野生動植物の貴重な動植物のいるエリア、12番、産業廃棄物の処理場跡地、13番土壌汚染による健康被害が生ずるおそれがある土地という部分につきましては、史跡名勝というふうに古墳というものは、まだ未踏査の部分もありますので、その中で調査した段階で、重要な史跡が確定されれば、その分は保全というふうになりますので、こういう形で報告させていただいております。それから11番目につきましては、前回の都市計画マスタープランで緑地ゾーンを増やしたというところでございます。これについては、近隣で開発計画がありまして、動植物調査を行ったところ、その周辺に貴重な動植物があるということがありましたので、市民の要望も踏まえまして、緑地エリアを増やしたという経過の中で、この表現は今後エリア的には山の中の地区については、こういう動植物が発見されれば保全というかたちになっていくと考えております。それから、12番13番につきましては、梅の里地区では、産業廃棄物処理場跡の土地利用がございますので、その中のエリアで、土地利用検討エリアに入っているようですけれども、保全形態をとっていきたいと考えておりますので、土地利用検討エリアの中でも、はっきり区分けできていない部分については、対象外区域となる部分は地区計画から外していきたいというふうに考えております。以上で2点目の回答とさせていただきます。3点目につきましては、具体的に申しますと、狭山市との境界で、一期で大規模開発された土地がございます。それは狭山市との共同で開発を整理していく状況ですので、そこにつきましては、2期目の計画が提案されておりまして、狭山市での土地利用と、本市の土地利用で若干くい違う場合が出てきまして、1期の時に宅地基準を、一般で富田林では150で、やむを得ない120で見ていこうと判断していたのですけれども、狭山市は120で認めていこうという方向で動いておられる状況で、一連の開発というふうに捕らえますと、120という形で土地利用展開を考えていこうと思います。ケースとしては、この一件だけで想定しておりまして、それ以外は認めないと考えていく状況でございます。以上です。

【議長：増田会長】

いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

【奥田委員】

一番目の話は、名前を換えても良いよというぐらい踏み込んだものなのか。それが一点、それから2点目の2ページのところで、除外すると、そういった7、8、そのへん重なったところがあると言うたな。土地利用調整エリアで1から7、8までで重なっているエリアがあるんやな。ある場合、こっこの網を外すのか、それとも、調整エリア内で、この1から8、9の部分は除外するんか。

【議長：増田会長】

今のは間違いで、1から7まではだぶってないのです。調整エリアの中には入っていないですね。

【事務局：上野】

はい。入っておりません。

【議長：増田会長】

ちょっと誤解を招くようなご説明されたと思うのです。むしろ、後のほうはまだ未知の状況が発生するかもしれないので、調査段階でそれが発見されたら除外するということですね。

【奥田委員】

1から7が重なっているふうに聞こえたので。

【事務局：植田】

先ほどの一番最初の部分ですけれども、名称として、市街化調整区域における地区計画ということにして、市街化調整区域全部が対象で、このガイドラインの中で調整エリアに絞り込んでしまうと。調整区域全体を対象にしていなければ、緑地エリア、農業エリアは、なぜダメなのか、どこにも謳われていない。だから、調整区域全体を対象にして、このガイドラインに基づいて対象区域を絞り込んでいくという考えです。

【議長：増田会長】

法律上も今ご説明いただいた方が適切で、ここの前段の部分にありますように、調整区域においての考え方を、ちゃんと提示しないといけない。だからタイトルも調整区域全体の考えかたで今ご説明のあったように地区計画の対象の対象とするところを切り出していくと、それ以外はダメですよということで、切り出していくということが大事ですので、本来この名称は正しいとご説明いただいたと思うのですけれども。よろしいでしょうか。他何かご質問ございますでしょうか。だいたいパブコメでも出ていましたように、今ありました、ひょっとしたら2回の議論が要するに微に入り細に入り、全体像を始めて議論したご指摘のような話がありましたけれども、だいたい2回の議論の中で全体像を議論してきたり、特に手続き論を今日は7ページのところで何回ぐらい地権者さんなり意見を聞く機会があるのかパブコメ何かでだいぶご質問されてたのを、今日も最後にご説明ありましたように、地区計画の流れで前半の2回については提案者側すなわち事業者側がやるような地域との折衝のありかた、後半部分については、それを受けて市として、あるいはこの都市計画審議会として、どの段階で審議をするのか、綺麗に整理いただいたと。しかも、全部矢印を下向きで必ず決定告示となっておりますけれども、それはそうではなくて、否決される場合もあるし、もう一度、もとのまちづくりの具体的な最初のところに戻るケースもある説明をいただいている。ということで、かなり民意をどう反映していくかということに対してはご配慮いただいたのかなと。だいたいよろしいでしょうか。

【下野委員】

よく分からないのですけれども、住民の同意を得るという場合は、具体的に何パーセントの方に同意を得たという事はいらないのでしょうか。

【議長：増田会長】

事務局は何かご意見ありますでしょうか。

【事務局：上野】

区域内については全員同意と考えております。周辺につきましては、町会自治会の説明会等での経過報告を求めようと。基本的に町会が反対している案を市にもってこられても都市計画提案の審議にかけられませんので、その場合は再度地域の熟度を上げてくださいとの指導ができるようにと考えております。以上です。

【議長：増田会長】

はい。阪野委員どうぞ。

【阪野委員】

大規模集約施設の判断基準で、市として交通負荷というふうに考えていいのでしょうか。それが業態として判断基準に入るのでしょうか。業態というのが判断基準に入るのでしたら、将来、業態展開とかした場合、拘束力はあるのでしょうか。

【議長：増田会長】

事務局のほうは、いかがでしょうか。

【事務局：上野】

業態につきましては、風営法でパチンコ屋等のご遠慮願いたいというふうに考えております。交通問題については、大店法で警察等の協議が出てきますので、その中である程度整理されていくと考えております。

【議長：増田会長】

例えば地区計画で用途も決めてましたよね。商業施設として決めたものが、工場みたいに変わるの、これは法律上違反だということになろうかと思います。

【事務局：上野】

建築条例で整理しますので、建物の用途とか形態について具体的に条例で規定すると。見直す場合は都市計画変更で、地区計画の変更と形で手続きをおって行きたいと考えております。

【議長：増田会長】

ありがとうございました。他いかがでしょう。だいたいよろしいでしょうか。

これで、むやみやたらに提案が出てくるものに対して、きちりと市として、あるスタンスが整理できたというふうに考えております。従いまして議論を重ねて参りました多田市長からの諮問に対しまして、第1号議案で議論してきました、案どおり答申してよろしいでしょうか。

【委員】

意義なし

【議長：増田会長】

ありがとうございます。そうしましたら、意義なしとのことでしたので、案どおり答申させていただくことでご協力ありがとうございました。

そうしましたら、次第3で、その他というふうになっておりますけれども、何か予定しているものは特別ありませんね。

【事務局：山中】

ないです。

【議長：増田会長】

そうしましたら、せっかくの機会ですので、何か審議会の進め方であるとか、等々ご意見がありましたら、せっかくの集まっている機会ですから、お聞きしたいと思いますけれども、よろしいでしょうか。

【大川委員】

答申した後、それに対する我々審議会の方にも委員に対する回答というのは、それと、市民に対する、こういうガイドラインにのっとってやるよという策定について、どのような。

【議長：増田会長】

はい。事務局のほうでどのような施行されていくのか。スケジュールも含めてですけれども。少しご説明いただければと。

【事務局：上野】

答申いただいた内容ですね、市長決裁とりまして、パブリックコメントの回答をホームページで掲示していきたいと。その後、ガイドラインについて改めてホームページ等で掲示させていただきたいと考えております。委員の皆様にも最終のガイドラインをお送りさせていただくかは検討させていただきたいです。

【議長：増田会長】

特段、パンフレットやリーフレットを作成して配布するというような形ではないということですね。むしろホームページで成案を公表されるということでよろしいでしょうか。

【事務局：上野】

はい。

【議長：増田会長】

市民一人一人が、なかなか提案者になるという機会がないと思いますので、むしろリーフレットで全戸配布するよりは、ホームページで掲げて、ある業者さんなりが、見れる状態になっている。または関係者が見れる状態になっているという状況です。

よろしいでしょうか。

【高山委員】

要望ですけれども、今の流れとか、そのあたりインターネットを見ない方もいらっしゃるので、簡単に広報とかに、ホームページ見てくださいよとか、一言でも入れてもらえたらと思いますので。

【議長：増田会長】

ガイドラインが策定されましたぐらいの文をどこか広報なんかに入れて、ホームページ番号みたいなアドレスを載せるなりしてはどうでしょうか。ご検討いただければ。

【議長：増田会長】

よろしいでしょうか。どうもありがとうございました。私が会長となって初めてと言えるぐらいの継続審議で意見交換していたのですけれども、これからも積極的に意見交換しながら、極力、公開性公平性を担保した形でしっかりと進めていきたいと思います。これは良い事例だったかと思いますので、ご協力いただきまして、ありがとうございました。ひょっとしたら、3回とは会長の運営の下手さが反映されたのかもしれませんが、お許しいただきたいと思います。それでは部長の方から最後に挨拶があるとのことですので、よろしくお願い致します。

【事務局：植田】

どうも三回にわたりまして、慎重なご意見をありがとうございました。これで基本的な方針ができましたので、今後につきましては、今一件ありますし、個別の事案についてご審議いただくとしますので、従来だいたい年1回、多くて2回ぐらいしか都計審がなかったのですけれども、こういう案件が入ってまいりますので、ちょっと都計審の数が増えますので、どうぞよろしくお願い致します。本日はありがとうございました。

【議長：増田会長】

これもちまして、散会としたいと思います。どうもありがとうございました。