

平成19年度 第1回富田林市都市計画審議会

議 事 録

平成19年11月20日開催
於 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)、中谷清、石原三和、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（まちづくり政策部まちづくり室まちづくり推進課）

植田信二、上野剛敬、西野佳秀、山中清隆、北野浩之、赤野正吾、澤井真美

・まちづくり政策部農業振興課 竹口雅敏

○ 開 会

≪議長：増田会長≫

お待たせいたしました。

定刻が参りましたので、ただ今から富田林市都市計画審議会を開催させていただきます。

本日の審議会の開催にあたりまして、1名の方から会議の傍聴の申し出があり、既に入室をして頂いておりますことをご報告いたします。

なお、本審議会の傍聴をされる方をお願いします。

受付に掲示し、また本日の審議会の資料といっしょに配付しております会議の傍聴に係る遵守事項を守り、審議会の円滑な運営が行えますよう協力ください。

改めまして、委員の皆様方には何かとご多用中にもかかわらず、ご出席を賜りましてありがとうございます。

本日の審議会には、委員19名中、現在、17名のご出席をいただいておりますので、審議会条例第5条第2項の規定に定める定足数に達しておりますことをご報告申し上げます。

なお、下野委員と吉村委員におかれましては、所用のため本日は欠席との連絡を頂いておりますので、ご報告申し上げます。

それでは、さっそく議事に入りますが、お手元の会議次第により会議を進めさせていただきます

す。

まず、次第2. 交代委員の紹介ですが、本年2月に開催を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ご紹介をいただきます。

事務局、宜しくお願いします。

《事務局：山中》

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、6名の委員の交代がございました。

既にお配りをさせていただいております名簿の順に、ご紹介をさせていただきます。

なお、お名前の下に線を引かせていただいている方々が今回、新たにご就任いただいた委員となります。

まず、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林委員でございます。

同じく川谷委員でございます。

同じく西川委員でございます。

同じく高山委員でございます。

次に、条例第2条第2項第1号委員の、富田林警察署長であります谷内委員でございます。

続きまして、条例第2条第2項第2号委員の、富田林市町総代会会長であります大川委員でございます。

なお、各委員の任期は、条例第2条第3項で、前任者の残任期間となっておりますので、いずれの委員におかれましても、来年、平成20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。

以上で、交代された委員のご紹介を終わらせていただきます。

《議長：増田会長》

今回から新たに加わっていただきました各委員におかれましても、今後ともよろしくお願いいたします。

それでは次に、議案3. の議第1号 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について、事務局より内容の説明をお願いいたします。

《事務局：赤野》

まちづくり推進課の赤野です。よろしくお願いいたします。なお、事前に配布させていただきました議案書資料については追加資料がございましたので、お手元に配布させていただいておりますこちらの右上に改訂版と書かれた方をご覧くださいませようよろしくお願いいたします。それでは議案の説明に入る前にまず生産緑地地区の経過と概要について前面のスクリーンを使用しながらご説明いたします。万がースクリーンに見にくい箇所等ございましたら右上にお手元の議案書及び議案書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。それ

では説明させていただきます。

市街化区域内の農地につきましては、宅地の供給促進を図る一方で、生活環境上、良好な農地を保全する必要があることから、都市計画により、宅地化する農地と、保全する農地とに区分し、保全する農地につきましては生産緑地地区の指定を行うことになりました。

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14回の見直しを行なっています。

見直しは、主に地区の廃止の変更となっておりますが、平成14年度に、指定の希望を募り、追加指定を行ないました。

そのような見直しを経て、生産緑地地区は、現在311地区、約70.49haとなっております。

なお、概ね5年ごとに追加指定作業をしており、前回の追加指定から5年が経過しましたので、今年改めて指定の希望を募り、付議しております議第1号南部大阪都市計画生産緑地地区の変更において、地区の追加、面積増加による地区の区域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ですが、説明の途中に、生産緑地法第〇条といった表現が出てまいります。お手元に配付しております、議案書資料の冊子をご用意ください。こちらの冊子の16ページから22ページに、生産緑地法を添付しておりますのでご参照ください。

まず、地区の指定についてですが、生産緑地地区の決定・廃止は、都市計画法に基づくもので、決定権者は富田林市となります。そのため、当審議会での議決が必要となります。

指定の要件は、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、面積が一団で500平方メートル以上必要となります。一度指定を受けると、基本的には農地以外の土地利用はできなくなります。

しかし、指定から30年が経過した場合、または農業に従事されている方が、死亡や故障により農業ができなくなった場合、その生産緑地の所有者は、生産緑地法第10条の買取り申し出を行うことができます。ここで言う「故障」とは、農業従事が不可能な、病気などのことです。

買取り申し出とは、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、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。

最終的に、申し出の日から3ヶ月たった時点で、斡旋が成立しない場合は、生産緑地としての土地利用の規制がなくなり、農地転用の手続きも出来ることとなります。これを行為制限解除と呼んでいます。生産緑地法では第14条に規定されています。

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。

最後に、生産緑地の土地利用の規制について、先ほど農地以外の利用はできないとご説明いたしました。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、事業が完了すると、生産緑地の廃止を行います。

以上で過去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、ただいま付議しております議第1号、南部大阪都市計画生産緑地地区の変更につきまして、変更理由並びに内容の説明をさせていただきます。変更理由につきましては、お手元の議案書10ページをご覧ください。富田林市の市街化区域内の優れた環境機能及び多目的保留地機能を有する農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資するため、本案のとおり生産緑地地区を変更しようとするものであり、梅の里一丁目1地区ほか16地区について、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、区域変更、それに伴う地区の分割による追加及び廃止を行うものでございます。

次に、変更内容の説明をさせていただきます。議案書、2ページから10ページに、変更後の生産緑地地区の一覧表がございますが、これは、今回変更のない地区も含めた、全体の一覧表となっております。従いまして今回の変更内容につきましては、変更箇所のみ抽出しております、議案書11ページ、12ページの新旧対照表、並びに議案書資料4ページからの新旧対照図により順番に説明させていただきます。

まず、新旧対照図の見方について説明いたします。

図面上に緑色で着色しております①梅の里一丁目1の地区は、今回変更を予定しております生産緑地地区であり、11ページの新旧対照表の地区名称を表しております。

次に、右下の凡例をごらん下さい。

緑色の線は、変更する地区を表しております。

黄色の着色は、行為制限解除により廃止される区域を表しております。

青色の着色は、廃止に伴い面積が500平方メートル未満となり、面積要件不足により廃止される区域を表しております。

赤色の着色は、追加する区域を表しています。

茶色の着色は、買取り申出による廃止により、地区が分割され、地区名を追加する区域を表しています。

黒色の着色は、生産緑地地区で、変更のない区域を表しております。

なお、図面は、お手元でございます議案書資料の4ページから15ページまでとなっておりますので、以上の凡例を参考に、図面の方をご参照いただきたいと思います。

あわせて、今見ていただいております議案書資料と同じ図面と、富田林市域での位置を、前のスクリーンに表示しておりますので、ご参照ください。

それでは、11ページの新旧対照図、①生産緑地地区名称梅の里一丁目1地区から、順にご説明申し上げます。

まず、①の梅の里一丁目1でございますが、地区の面積約0.18haがあります。その内、黄色で着色しました約0.17haを主たる従事者の故障により廃止するものです。この廃止により、残りの青色で着色した生産緑地は約0.01haとなり、500平方メートル未満となっておりますので、面積要件不足として合わせて約0.18haを廃止するものです。

同じく図面4ページの②梅の里一丁目2でございますが、地区の面積約0.09haを廃止するものです。廃止理由は、主たる従事者の故障により廃止するものです。

同じく図面4ページの③梅の里三丁目1でございますが、地区の面積約0.12haを廃止するものです。廃止理由は、主たる従事者の故障によるものです。

次に図面5ページの④中野町二丁目1でございますが、地区の面積約0.16haの内、黄色で着色しました約0.09haを廃止し、区域変更後の面積は約0.07haとなります。区域変更の理由は主たる従事者の故障によるものです。

次に図面6ページの⑤若松町西一丁目2でございますが、地区の面積約0.10haを廃止するものです。廃止理由は主たる従事者の死亡によるものです。

同じく図面6ページの⑥若松町西一丁目6でございますが、地区の面積約0.11haを廃止するものです。廃止理由は主たる従事者の死亡によるものです。

次に図面7ページの⑦昭和町一丁目3でございますが、地区の面積約0.05haを廃止するものです。廃止理由は主たる従事者の故障によるものです。

次に図面8ページの⑧甲田5でございますが、地区の面積約1.33haがあります。その内、黄色で着色しました約0.22haを主たる従事者の故障により廃止します。これに伴い、地区が2つに分かれ一団とみなせなくなることから、面積約0.88haの甲田5と約0.23haの甲田41に分割となります。そのため、⑨の甲田41は、甲田5の区域変更に伴う、地区の名称のみの追加となり実質の追加はございません。

次に図面9ページの⑩甲田15でございますが、地区の面積約0.23haに約0.16haを都市計画決定権者の判断により追加を行います。区域変更後の面積は約0.39haとなります。地区の現況写真はこちらです。

次に、図面10ページの⑪甲田22でございますが、地区の面積約0.19haの内、黄色で着色しました約0.10haを廃止し、区域変更後の面積は約0.09haになります。区域変更の理由は主たる従事者の故障によるものです。

次に、図面11ページの⑫錦織5でございますが、地区の面積約0.06haがあります。その内、黄色で着色しました約0.056haを主たる従事者の故障により廃止するものです。この廃止により青色で着色した生産緑地は約42平方メートルとなり、500平方メートル未満となっておりますので、面積要件不足として合わせて約0.06haを廃止するものです。

次に、図面12ページの⑬錦織6でございますが、地区の面積約0.33haがあります。その内、黄色で着色しました約0.114haを主たる従事者の死亡により廃止するものです。この廃止により地区と分断された、残りの青色で着色した生産緑地は約60平方メートルとなり、500平方メートル未満となっておりますので、面積要件不足として合わせて約0.12haを廃止するものです。区域変更後の面積は約0.21haとなります。

次に、図面13ページの⑭錦織14でございますが、地区の面積約0.06haに約0.09haを都市計画決定権者により追加を行います。地区の面積は約0.15haとなります。地区の現況写真はこちらです。

次に、図面14ページの⑮錦織26でございますが、地区の面積約0.37haの内、黄色で着色しました約0.13haを廃止し、区域変更後の面積は約0.24haとなります。区域変更の理由は主たる従事者の死亡によるものです。

同じく図面14ページの⑯錦織30でございますが、都市計画決定権者の判断により地区の面積約0.05haを追加するものです。地区の現況写真はこちらです。

次に、図面15ページの⑰須賀6でございますが、地区の面積約0.36haの内、黄色で着色しました約0.09haを廃止し、区域変更後の面積は約0.27haとなります。区域変更の理由は主たる従事者の故障によるものです。

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し出がありましたが、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ので、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を行うものです。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306地区、面積約69.33ha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》

どうもありがとうございました。

ただいま説明を受けました議第1号について、何かご意見・ご質問はございませんか。

特別ご意見、ご質問ないようでしたら表決に入りたいと思います。

議第1号につきまして、原案どおり可決する事に関しまして、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》

異議がないようですので、議第1号 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について、原案どおり可決することといたします。

続きまして、議第2号 南部大阪都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について、事務局より内容の説明をお願いします。

《事務局：澤井》

まちづくり推進課の澤井と申します。よろしくお願いいたします。

議第2号、南部大阪都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について説明させていただきます。議案書15ページをご覧ください。前面スクリーンに15ページ、16ページの要点を映しながら説明させていただきます。

本案件につきましては、10月12日付けで大阪府より市に対する意見照会がございました。住

宅市街地の開発整備の方針とは、住宅及び住宅地の供給促進を図るために大阪府が定めるもので、本方針の関連計画であります住生活基本計画が平成19年3月に策定されたことに伴い、その内容に合わせまして、本方針についても変更を行うものです。

本方針の内容につきましては、

1. 住宅市街地の開発整備の目標
2. 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針
3. 一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域及び良好な住宅市街地として計画的に開発することが適当と認められる市街化調整区域における相当規模の地区（重点地区）

で構成されるものです。

1から順に説明させていただきます。

1. 住宅市街地の開発整備の目標といたしまして「安全・安心で居住魅力と活力ある大阪」を目指した住宅まちづくりの推進。新しい住宅まちづくり政策の展開にあたりましては、安全・安心を支える居住の確保を優先し、また、大阪の将来を支える活力をいかに生み出すか、という観点で、住まいや暮らしの豊かさの実現を追求するとしております。

2. 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針に関しましては、テーマ別、地域特性別で方針をあげております。

テーマ別方針といたしまして、

- ① 安全な住まいとまちづくり
- ② 安心して暮らせる住まいとまちづくり
- ③ さまざまな暮らしが選べる住まいとまちづくり
- ④ 活力あるコミュニティに支えられる住まいとまちづくり
- ⑤ 次世代に継承できる住まいとまちづくり

と以上5つの項目を定め、地域特性別方針といたしまして、

(1)既成市街地内の建替え等を推進、また、低・未利用地の利用により住宅及び住宅地の供給を促進する。

(2)既成市街地内の老朽公共賃貸住宅団地や木造密集市街地等においては、基盤整備と一体となった住宅及び住宅地の供給を促進する。

(3)市街化区域内農地においては、農地と住宅地が調和したまちづくりなど計画的な利用を図る。

(4)丘陵部においては地域の住宅需要を見極めつつ、豊かな居住環境を備えた優良な市街地となるものについて、その形成を図る。

(5)計画開発住宅市街地においては、老朽化等により建替え等の必要が生じている場合、居住環境の保全に配慮しつつ住宅市街地のストックを有効活用し、優良な市街地形成を図る、と以上5つの項目を定めております。

3. 一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域及び良

好な住宅市街地として計画的に開発することが適当と認められる市街化調整区域における相当規模の地区を重点地区として定めております。

議案書17ページ18ページに、本市域内の重点地区の新旧対照表、議案書資料の24ページに重点地区の位置図をつけさせていただいております。新旧対照表のうち、アンダーラインが引かれている部分が今回の変更箇所でございます。前面スクリーンに位置図を映しながら説明させていただきますので、ご覧ください。

新旧対照表のうち、網掛けをしております、1段目の富田林東地区と4段目の富田林北地区については、府営住宅の建替え事業が終了したため重点地区より削除となります。

次に、3段目の金剛東地区と6段目の富田林楠地区については番号の変更、また、富田林楠地区については富田林北大伴地区からの名称変更となっております。

以上が本市に関係する都市計画変更案でございます。先ほど申し上げました大阪府からの意見照会に対しまして、本市としては異議がないとの事で回答を行いたいと考えております。

以上で議第2号 南部大阪都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更についての説明を終わらせていただきます。よろしくお願いいたします。

《議長：増田会長》

ありがとうございました。

議第2号でございますけれども、府の方針として、事業完了した部分は重点地区から削除するという事で、それに伴う変更でございます。その他、中身の変更はございません。17ページ18ページで網掛けしていただいているところが事業完了したという事で削除、それに伴って、番号と地区名称が変わる、という事でございます。

何か、ご意見なりご質問ございませんでしょうか。

《沖委員》

富田林北地区の緑ヶ丘の地区なんですけれども、現在削除という形になっておりますけれども、前住宅があった地域が、まだそのまま残っているのではないかなと思うんですけれども、それはどのようになっているんですか。

《事務局：上野課長》

聞いておりますところでは、緑ヶ丘住宅の北と南に府営住宅が建っておりまして、真ん中に空地がございます。ここにつきましては、新堂廃寺という遺跡がございまして、その公園の整備という事で真ん中を今後整備していこうとしているところでございます。

《沖委員》

そうすると、継続している訳ですね。

《事務局：上野課長》

府営住宅としての事業は終わっております。文化財事業としての整備が残っている状態です。

《沖委員》

そのところの計画を知りたいんですが。

《事務局：上野課長》

計画にまでは聞き及んでおりません。

《議長：増田会長》

一応、住宅市街地の開発整備の方針というところでは、公園の内容までは審議内容ではないと思うんですね。

《沖委員》

分かっていますが、それも含めて地域そのものが、まだまだ整備されていないという事です。切って離すのか、今後どうするのかも含めて、市として、ある程度の見解を出さないといけないのではないかと思います。どうでしょうか。

《議長：増田会長》

いかがでしょうか。議案書の方には、府営住宅の建替え事業が完了したという事と、特記事項に関しましては、新堂廃寺跡を史跡公園として整備するという事で明示されておりますけれども。

《沖委員》

整備する、という事でよろしいですね？

《議長：増田会長》

議案書には、そのように明示されております。

《沖委員》

要望としまして、今後の計画も含めてですね、府の方にその部分の資料をいただけるのであれば、お願いしたいのですが。

《議長：増田会長》

その件に関しましては、議事録に留めておくという事で、よろしくお願ひしたいと思います。他にございませんでしょうか。

それでは、表決に入りたいと思います。議第2号を原案どおり答申する事につきまして、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。異議がないようですので、議第2号 南部大阪都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更につきまして、原案どおり答申する事といたします。ありがとうございました。

議決事項に関しましては、以上の2件でございます。

4番目といたしまして、報告事項に入りたいと思います。議案書の4でございます。市街化調整区域における地区計画のガイドライン(素案)について、事務局の方からご説明いただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

《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素案についての説明を同じく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。

それではまず、報告の前に、都市計画法の改正の概略を説明させていただきます。

改正前の都市計画第34条第10号イに規定されていた大規模開発と言われる面積5ha以上での開発行為が大阪府許可により認められてきましたが、平成19年11月29日に廃止となり、本市において地区計画を都市計画決定すれば、大阪府による開発許可により土地利用が認められることとなりました。

大規模開発廃止の背景としましては、従来、人口増加等により、必要な市街化面積が将来増大することを前提として5ha以上の大規模開発が認められてきましたが、人口減少社会を迎え、増大する人口を受け止めるための大規模開発の必要性が低下した為、都市計画法の改正において、一定の区域に開発行為及び建築行為を計画的に誘導するものについては、地区計画の手法を用いることとなりました。地区計画の決定主体は本市であり、市街化調整区域においても立地可能となります。ただし、地区計画を決定するには大阪府同意が必要となります。

この地区計画を本市において都市計画決定するにあたり、基準となるものとして、この市街化調整区域における地区計画のガイドラインの作成に着手しております。

それでは、議案書19ページからのガイドラインの説明をさせていただきます。

1番に、目的としまして、この地区計画は、本来、市街化を抑制すべき地域である市街化調整区域の特性をふまえつつ、良好な住環境の維持及び形成を図り、建築行為又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域において、それぞれの

地域における独自のまちづくりの支援策として活用が認められる土地利用制度であるとしております。

また、公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、防災、安全、衛生等に関する機能が確保され、かつ、その良好な環境の形成又は保持のため、その区域の特性に応じて地域のまちづくりに寄与できる合理的な土地利用を行うことを目的としております。

2番に定義としまして、このガイドラインにおいて使用する用語は、都市計画法、建築基準法および富田林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ます。

3番に基本方針としまして、当該地区計画は、都市計画法第34条第10号に規定される地区計画であり、本市の総合計画、都市計画マスタープラン、緑の基本計画等の計画や方針、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等に適合するものとしております。なお、この地区計画の対象となるエリアは、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の区域に限定し、こちらスクリーン右側の図で赤く囲ってある部分となります。また、この地区計画は開発行為を行おうとする者が提案するものについて適用するものであるとしております。

4番に市街化調整区域における地区計画の整備要件としまして、

- (1) 当該地区計画は、周辺における市街化の動向からみて、合理的な土地利用を図るものであること。
 - (2) 地区計画の策定により、公共公益施設に新たな行政投資が生じることがなく、既存の公共公益施設に負荷が掛からないこと。なお、開発行為により必要となる公共公益施設については開発者において整備すること。
 - (3) 地区計画は、道路ネットワークを勘案した道路や、上水道や下水道等の公共施設に関連する諸計画に支障をきたさないこととし、学校等の公益施設についても支障をきたす計画でないこと。
 - (4) 地区計画が、区域内の良好な土地利用の維持・形成及び区域周辺における自然環境、生活環境、等の保全に十分配慮されたものであること。
 - (5) 地区計画の決定及び当該地区計画に基づく開発行為に関連する法令、又は条例に基づく許可等の見込みがあること。
 - (6) 地区計画には、開発行為の土地利用計画に合致した地区整備計画が必要である。なお、地区計画の決定を受け、速やかに開発行為を完了させること。
 - (7) 地区施設については将来管理者となるべき者の合意を得ること。
 - (8) 地区計画の規模については、地域の実情に応じたもので、地域に寄与するものとなるように設定すること。
 - (9) その他、市の推進施策に合致するものであること。
- としております。

次に議案書20ページの5番にあります、対象外区域としまして、農用地区域、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、土壤汚染による健康被害が生ずるおそれがある土地を対象外区域としております、ただし開発行為等により解消されるものは除くものとしております。

次に議案書21ページの6番にあります、地区計画策定の内容につきましては、こちらの表にあります名称、位置、面積、地区計画の方針、地区整備計画としております。

地区計画の方針とは、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維持・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もので、こちらの表の上部にあたります地区計画の目標、土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針が挙げられます。

地区整備計画とは、当該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維持・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こととし、こちらの表の下部にあたります地区施設の配置及び規模としまして道路、公園、緑地、広場、その他公共施設が挙げられ建築物に関する事項としまして、建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態、意匠の制限としております。

次に議案書22ページの7番にあります、地区計画策定の内容につきましては、こちらの表となっております。まず用途を住居系と非住居系に分け、非住居系をさらに幹線道路沿道型と大規模集客施設型に分けております。

まず、住居系は、建築物の用途の制限として、従来の大規模開発と同様に戸建住宅を基本とした第一種低層住居専用地域の用途制限に準ずるものとし、最低敷地面積を 150 m²以上、建ぺい率50%以下、容積率100%以下、建築物の高さを1m^{以下}以下、壁面後退を周囲1m以上、斜線と日影については第一種低層住居専用地域の用途制限に準じた数値となっております。留意事項としまして、地区施設道路が車線数2車線以上の幹線道路に接続することとしております。

次に非住居系に関しましては、建築物の用途の制限としては、近隣商業地域の用途制限に準ずるものとし、建ぺい率60%以下、容積率200%以下とし、斜線と日影に関しましては、幹線道路沿道型を第二種中高層住居専用地域、大規模集客施設型を近隣商業地域の用途制限に準じたものとしています。留意事項としまして、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。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。交通環境との調和が図られること。隣接地への影響を考慮し、緩衝帯等を用いて対処すること、としております。

住居系、非住居系ともに共通しているところが、区域の面積として0.5ha以上、地区施設道路の地区内主要道路幅員を開発指導要綱を満たすものとし、場合によっては、区域面積に関わらず、後背地を考慮し、地区施設道路の幅員を12mとする場合もあるとしております。緑地・公園・広場につきましては、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。

次に議案書23ページの8番にあります、条例による土地利用制限の適用につきましては、

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項の規定により、富田林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します。また、建築基準法第69条に規定する地権者等による街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。

9番の地区計画素案の申出の要件としまして、地区計画は、原則として当該区域内において、面的な開発行為を行おうとする事業者が主体となり、関係機関と協議の上作成し市長に申し出ることができるものとしております。

10番の住民の合意形成としまして、事業者は、素案の検討段階から当該地区の住民及び周辺住民の参加機会を設け、説明会等を実施して、その意見を地区計画に反映させるよう努めること。

また、地区計画は各関係権利者の総意であり、合意形成のうえ策定するものとし、開発行為により影響を及ぼす周辺区域についても周知しておくこと、としております。

議案書24ページと25ページに参考として記載させていただいております表につきましては、地区計画を決定するにあたり必要と思われる書類を添付させていただいております。

次に議案書26ページにありますフローチャートは、市街化調整区域の地区計画と開発行為の流れを示しています。

まず権利者や事業者などが、まちづくりの発意・話し合いをしていただき、地区計画を定める区域および目標、方針などを設定し、当ガイドラインに沿って本市と協議を行います。その後、地区計画原案を作成し、利害関係者からの意見を聞き、大阪府との同意協議を行います。そして、地区計画の案を作成し、当都市計画審議会において地区計画の決定を行い、建築条例の作成へと移ります。なお、開発行為の担保の為に、大阪府に対し開発許可の事前協議を早めるよう依頼をしておりますが、現時点では地区計画の決定後に行うものとしております。

当ガイドラインの作成にあたり、パブリックコメントを本年10月10日から11月9日まで実施させていただいたところ、14件のご意見をいただきました。その意見の概略を紹介させていただきます。

- ・所有地を地区計画の手法を用い、住宅地開発を要望
- ・市街化調整区域を市街化区域にしてから土地利用すべき
- ・ガイドライン7番 地区整備計画の基準の住居系の内容を、周辺環境を考慮し、中高層住宅（マンション）が可能なものにすべき

- ・同じく地区整備計画の基準の住居系の内容において、戸建一敷地120㎡で完了している開発区域に隣接して、既に大規模開発の手法で相談を行っているので、一敷地を120㎡のままにして欲しい
- ・同じく地区整備計画の基準の非住居系の幹線道路沿道型の壁面後退を隣接地への影響を考慮し3m以上とすべき
との意見を頂戴しております。また、現在、本市において大規模集客施設の相談があり、それに対する意見としまして、
- ・交通量増加に伴う排気ガスの二酸化炭素発生が京都議定書の主旨に沿わない
- ・農地減少や環境破壊の問題がある
- ・ガイドライン10番、住民の合意形成にある、関係権利者の総意であり、合意形成のうえ策定とあるが全員同意が必須
- ・ガイドライン7番、地区整備計画の基準 非住居系の大規模集客施設型の削除を強く要望されるご意見があり、その内容としまして、
- ・雨水調整機能をもつ田園を破壊し住民の生活環境を悪化させる
- ・遊戯場により未成年者の非行や不登校の増加
- ・地区計画の策定には地元説明会を開催すること
- ・中心市街地の活性化を阻害することは、総合計画の地域に根ざす商工業の活性化にある駅周辺の商業機能が低下を助長することになる
- ・都市計画マスタープランの基本理念に反し、立地を具体的に記載されていないので、大規模集客施設は不可能
- ・緑の基本計画の緑がささえる豊かな暮らし、人々がともにはぐくむ富田林の緑と記載されているにもかかわらず自然環境や水田・自然生態系の破壊が生ずる
- ・事業撤退後の土地利用が困難 などの内容となります。

以上の意見を頂戴しています。

今後、大阪府や市内各課との協議、パブリックコメントの意見等を参考にし、本日のご意見をふまえガイドラインの見直しを行い、来年の2月頃にガイドライン策定の諮問をさせていただきますので、よろしくお願い致します。

なお、議案書資料の27ページ以降に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の案を参考に添付させていただいております。

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素案についての説明を終わらせていただきます。ご意見のほど、よろしくお願い致します。

《議長：増田会長》

ありがとうございます。この案件に関しましては、今ございましたように報告案件でございますけれども、来年2月の都市計画審議会場で諮問・答申という形になります。今日十分ご意見をいただきまして、パブリックコメントでいただいた市民の方々の意見、あるいは市内の関係各課、ある

いは大阪府との協議を含めて修正を加えながら来年2月に答申をいたしますので、今日十分なご意見を頂きたいなと思いますので、誰からでも結構ですのご意見をいただけたらなと思います。

《林委員》

今のガイドラインの素案の話を聞きまして、私まだ勉強不足で話の内容が当たっているか、的が外れているか分らないですけど、教えていただきたいのですが、農業振興地域が(地区計画)対象外地域となっていますが、例えば西板持地域で一部分、農業振興地域の指定を外して欲しいという意見をいただいているんですね。そういうことから考えますと、その付近については、どのような意見を調整していけばいいのか、私自身も分らないので、分かる範囲で結構です(教えて下さい)。こういう指定を受けると、なかなか外れにくくなると思うので、私自身がどのように答弁したらいいのか迷っておりまして、教えていただきたいなと思います。

《議長：増田会長》

いかがでしょうか。一応対象エリアは都市計画マスタープランに示している、参考資料の25ページの区域なんですけれども。その中で、農業振興地域、農用地の区域は除外する、と(決められていますが)、農業振興地域、農用地は見直しの可能性がある訳ですから、どのような優先順位の中で見直しをしていくのか、というご質問ですね。どちらが優先されるのだろうか、という。

《事務局：植田部長》

都市計画マスタープランで10年間の計画を立てまして、その中で農業振興地域、農用地は外して土地利用調整エリアを決めております。それが現在の対象区域ですので、10年間は農用地がどうあろうが、土地利用調整エリアというのが決まっています。その辺から10年間はそのような事にはならないという事でございます。

《議長：増田会長》

この(地区計画)対象エリアである、この赤で囲まれているエリアには、農業振興地域、農用地は含まれていない、という事です。

《事務局：上野課長》

農用地は含まれておりません。農業振興地域は入っておりますが、農用地といって特段農業専用に農業を行っていただく西板持のエリアにつきましては、このエリアからは外れております。

《議長：増田会長》

農業振興地域、白地については適用外にはしていない、という理解でよろしいですね？

《事務局：上野課長》

結構です。

《中谷委員》

林委員がおっしゃった農用地の関係ですけれども、私の住んでいる地域も全くの農用地でして、何の事業もできないのが現状です。農用地を策定された時に、これからどんどん農業振興をできる、昭和46年くらいだったと思うんですけど、その時に農用地域という事で、地域指定を受ければ、農用施設とか色々な形の中で事業ができるという前提で僕達も農用地を選択した訳ですけども、だから西板持も彼方も、伏見堂、大伴、東条も、それらの地域が農用地として指定されている訳ですね。ただ、その当時と今とは農業の環境が大きく変わっている訳です。専業農家もだんだん減少してくるし、後継者も少なくなっているんです。当時、農用地の指定を受けた農家でさえも、後継者がいない訳ですね。にも関わらず、農用地をそのまま外せない、という事で、今農家は何かの形で考え直してもらえないか、という事を思っておられると思うんです。ですから、来年の2月ですか、その辺を地域の実情を考慮していただいて、何らかの形で対応できる地域は、農用地域を除外できる方向で考えていただきたいと僕達も思うんです。西板持の話も出ましたけれども、309号線のような大きな一級国道もできてますのでね、沿道サービスとか色々できる部分があると思います。その辺は農家の希望を叶えられるような施策も市として考えてあげていただきたいなと思います。農業というものは絶対必要なものなんですけれども、やっていけない人も現実おられるんでね、それに代わる農地を有効利用できるような施策を考えていただきたい。隣に農業委員会の会長もおられますけれども、農業情勢というのは、今、農業を続けていけないといけないのは分かるんですが、今年の米の相場を見ていただいても、本当に機械を買って、農地を維持するというだけで収支とかは考えられないような状況になっておりますので、農用地という制度も富田林市として今後どうあるべきかということは、先ほど林委員がおっしゃったように、ちょっと一回考えていただければ、考えていただきたいと思います。

《事務局：植田部長》

その辺につきましては、農業振興策と非常に密接に調整していく必要があるかと思います。土地利用の転換につきましては、色々な転換のしかたがあるかと思います。今回ここで言っております地区計画ガイドラインは、いわゆる面整備を念頭においた土地利用の転換でございますけれども、それ以外にも、駐車場用地に変えとか色々ありますので、その辺は農業振興策と調整をとりながら検討して参りたいと思います。よろしくお願いします。

《議長：増田会長》

今のご回答にもございましたように、5,000㎡以上の面的開発を行う場合に、地区計画をどういう所で受け入れていったら良いか、という事で、この審議会でも今年、都市計画マスタープラン

を決めたところで、この赤で囲まれている区域が、調整エリア、要するに土地利用の調整を図っていくというエリアで、ここについて地区計画を受け入れていきたいと思いますという市の方のご提案やということです。この区域以外の所の調整区域については、地区計画の対象区域とは考えていないと、面的開発と言いますか、5,000㎡以上の開発は考えていない、という事です。そういうご理解をいただいた方が良いでしょう。

《林委員》

今、中谷委員がおっしゃって下さったように、私の言いたいところは全部言っていたんですけど、やはり後継者が少なくなっていることと、なかなか農業では食べていけないとか、本当に個人的な事ですけど、苦しんでおられる農家もたくさんあるので、しっかり農業関係の(問題・要望を)聞く耳を持って(要望などに)応えていただけたらと思いますので、よろしくお願いいたします。

《議長：増田会長》

今日たまたま、ここへ来る前に大阪府の農林水産審議会がございまして、今年の、要するに10月の議会で大阪府の都市農業をどうにかして活性化していこうというような事で、条例ができました。来年4月1日から施行されますけれども、その一つは後継者育成をどうしていくかという話で、もう一つは農空間の保全・活用という形で農地の持っている環境保全機能的なものを高めながらやっていこうという話。それと、もう一つは生産過程における安全・安心の基準という話のセットで大阪府の都市農業をいかに元気付けていくかのような条例ができたという報告会を農林水産審議会で行ったんですが、そこでもだいぶ出てましたのは、やはりそれを実現化していくための予算的措置ですね。どういう風な形で都市農業を支えていくのか、というような形についての予算的措置なり、予算がどんどん大きくなっていく訳ではないですから、選択と集中的な予算的措置についての要望みたいなやつを、少し予断ですけれども、そんな議論がされました。

《石原委員》

今の会長のお話にありましたように、我々富田林の農業委員会としまして、優良農地を守って、それと担い手を守ると、やはり生かしていこうという運動と、それと同時に後継者が少ない中で、荒れている農地、あるいは遊休農地をなくしていこうということで、農地パトロールを実施して、毎月回っている訳ですけども、そういった中で農地を大事にもっていこうという事で。それと同時に、今のお話にもありましたように時代とともに、(農業情勢も)変わってくるという事で、変わった時点で、時代に合ったような整備というか施策を考えていただけたらなと思います。

《議長：増田会長》

ありがとうございます。他、何かご意見ございませんでしょうか。

《京谷委員》

二点ほどお伺いしたいなと思うんですけれども、パブリックコメントを今回実施していただいたんですけれども、その中で意見数が14件ということなんですけれども、これは多いのか少ないのか分からないんですけれども、まちづくりについては非常にパブリックコメント制度をね、今後も活用していただきたいと思います。14件は私はやはり少ないんじゃないかなと(思うんですけれども)、その中で提示のしかたも含めて、改善していただく部分は改善していただいて、もっと分かりやすく計画についても開示していただく、情報開示していただいて、情報ができるだけ色んな意見をいただけるようお願いしたいなと思います。私も資料を見たんですけど、分かりにくいな、と。住民にとって、果たしてこれでパブリックコメントできるのかなと危惧してました。今後その点は改善していただけたらな、と思います。それが一件と、意見書の中にもあったんですけれども、コンパクトシティ構想でね、今できる限り、地域で郊外型の開発ではなしに、できるだけ小さな開発、生活と密着した開発しようとしている中で、例えば大規模集客施設を郊外に作るという事にもなりかねないという計画もお聞きしたところあるんですけれども、その辺はどのように考えていただいているのかなというのが一点と、あと、最終的に道路整備が必ずついてくると思うんですね、インフラ整備。今まで調整区域だった所が、計画によっては住宅化されるということは、当然、道路整備、インフラ整備が(必要になることを)常に念頭に置いていただけたらと思います。その二点、お伺いさせていただきます。

《事務局：植田部長》

まず最初に、パブリックコメントにつきましては14件多いのか少ないのかというと、我々が予想していたよりも多いかなと思っておるんですけれども、ちなみに大阪府が先にパブリックコメントを求めた時には0件なんです、意見が。たまたま今回、錦織地区で大規模集客施設の案が流れてますので、それを目指した意見をかなりいただいております。確かに案の内容につきましては、元々が分かりにくい内容かと思いますが、もう少し分かりやすく、というのは非常によく分かりますので、今後こんな機会はこれから常にあると思いますので、分かりやすく出すように改善したいと思います。コンパクトシティの件ですけれども、大規模集客施設というのが郊外に建つというのは、そっちに人の流れがいつてしまいますので、それは非常にまずいと思ってます。鉄道駅から非常に近い所、調整区域とはいいながら近い所、富田林市の場合は喜志のすぐ傍が調整区域であったり、川西のすぐ傍が調整区域であったり、距離にしたら500m以内にそういう地域がございますので、コンパクトシティからは外れないという風に思います。それと、道路整備につきましては、基本的に地区計画を認める所は道路整備を必要としない道路がある所を基本として考えております。もし、(道路が)ないけれども、どうしても開発したいという場合は行政の公共施設整備に負担がかからない形で開発者自身が整備する、もしくは、基本的には2車線以上の道路が既にある所を地区として対象にしております。以上です。

《京谷委員》

まず一つ、コンパクトシティの考え方が、郊外型の大規模、郊外型と言っても富田林市の中な
んですけれどもね、例えば駅前の商店街とか、そういう所の活性化というのが今課題になってる
訳ですよ、その中で、例えば、仮に今話に出たんで言いますけど、錦織の方で大規模の商業
施設ができた場合、当然駅前の富田林を中心とする所の空洞化は避けられない、という懸念が
あるということで申し上げたんですね。それと、道路整備については、僕と見解が違うのは、今で
も非常に道路の渋滞が起こってる、例えば大伴地区を例に挙げますと、富田林五條線、これは
毎回道路の渋滞についてはお願いしてる訳ですけども、この地図を見てみますと、それを中心
として、周辺部分が地区指定されているという事で、私は懸念しているということを申し上げて、
本来、行政がインフラ整備についてはもっと主導性を持ってやっていただく(べきだと思っていま
す。)地区計画する業者がインフラ整備もするんだという考え方については違和感がありますけ
れども、これはこれで、意見として申し上げておきます。

《奥田委員》

ちょっと教えて欲しいんですけれども、今さら言っても仕方がないのかもしれないんですけど、第4
次総合計画の土地利用計画については、第3次総合計画と基本的には変わりませんということ
で議論が始まったと。当初は参加してたんですが、最終的にもそうなっているはずなんですが、そ
の第4次総合計画の時には、この調整エリアっていう考え方、そういう議論が出ていないはずな
んですね。この都市計画マスタープランで、この話が出てきて、今京谷委員の言ったようなところ
が調整エリアということで指定をされて、第3次総合計画、第4次総合計画の基本は大規模開
発は規制をかけていきましょうというのが、当初の方向だったように思うんですが。これはむしろ、
こういう開発を誘導しようという市の姿勢に見えるんですが。第3次、第4次総合計画と、この
調整エリアの考え方の違いというのはどこから生まれてきたんですか。今、錦織地区の方に大規
模(集客)施設の話があるということで、パブリックコメントの中でも懸念されているというような話が
ちらっとありましたが、こういう大規模の開発を結局のところ、口を開けて市が誘導するといふこと
になるのかな、と、その事例で余計に感じるんです。道路の整備はもちろんの事、それからまちづ
くりというのは、ここだけに留まらず、大規模な集客施設という事になれば、既存の商売人さんも、
ものすごく心配されている訳で、成り行きついて、ものすごく関心を持っておられるという事で、周
辺地域だけではなく、錦織に大規模な集客施設ができれば、それこそエコールロゼなんかは潰
れてしまうのではないかと、いう事さえ囁かれています。と。そう言った商業にも思いを馳せてやって
いけないといけないのではないかと思います。どういう方向性なのでしょう。

《事務局：植田部長》

総合計画の関係につきましては、実際、第3次から第4次の改訂で何も変わっておりませんし、
都市計画マスタープランについても実は変わっておりません。第3次の時に市街地ゾーンと、あと

3つのゾーンがありまして、市街地ゾーンというのは本来は市街化区域が大半ですけれども、市街化調整区域と言いながらも、市街地ゾーンがあった訳ですね。その、市街地ゾーンだけでも、市街化調整区域になっている所では、第3次の中から開発は受け入れてきたんです。かがり台とか、金剛伏山台なんかはその事例で大規模開発を受け入れてきました。その地区の呼び方を、都市計画マスタープランでは土地利用調整エリアとしております。それ以外の調整区域で市街地ゾーンではない所、例えば農業ゾーンであるとか、緑地ゾーンだとか、自然保全ゾーンというものにつきましては、積極的に自然を守っていこうという位置付けの所です。今の、同じ調整区域でも、市街地ゾーンについては、良い開発は受け入れていこうという姿勢については変わっておりませんが、ただ一つ、前回までは市街地ゾーンは全て、調整区域の市街地ゾーンは全部、住居エリアでした。そこから住居エリアの縛りを取っ払いました。従いまして、場所によっては大規模集客施設も条件によっては受け入れても良いんじゃないかというような形には変えさせていただいております。現実には、大きな集客施設が来るという事については、付近住民、それからその土地を持っておられる方、あるいは商業関係者との色々な調整が必要ではないかと思っておりますので、市の方で誘導するというような事はございません。本来は地区計画でございますので、やるとなれば、今まででしたら、開発者の意思で申請してきたものを、行政として良いか悪いか審査する、という第三者的な立場でしたけれども、市の方針としてやるならやるという方針を出さないといけませんので、今まで以上に慎重にならないといけないと思っております。以上です。

《議長：増田会長》

奥田委員、よろしいでしょうか。

《奥田委員》

これだけの白い区域が点在して、具体的に大規模集客施設以外にも、色んな相談は既に来ているんですか。

《事務局：上野課長》

大規模の相談につきましては、南海の滝谷駅の北側で狭山市と富田林の境界で大規模開発を行った事例がございます。その二期工事としての相談は今現在あります。金剛伏山で相談が出ております。それぐらいですね。

《議長：増田会長》

よろしいでしょうか。

《沖委員》

さきほど、奥田委員が言われたような形で、当然、規制・誘導も都市計画の第4次でも書かれている訳ですけれども、その前に部長が先ほど言われた、この地域が道路整備を必要としないと

というような事を言い切られたんですけど、基本的に当該問題になっている錦織の地域というのは、それだけでなく色々な不安が出ているんですよね。まだ出来てない訳ですけども、基本的に、そういう決め付けを別としてですね、現状的に今でもかなりの交通量がある訳ですよ、その中で、やはり、（大規模集客施設がその地域に）来ればどうなるかというのは、言わずとも分かっている訳で、かなりの交通量になる訳ですよ。だから一番大事な事は、やはり施設が出来る出来ん以前にですね、そういう交通アクセスっていうのを万全にっていう心構えだけは基本的に外さんようにしておいて欲しいと。ここの地域は関係ないと、幹線道路にひっついていてから問題ない、というような捉え方かもしれないんですけど、周辺というのは非常に、大規模がくればくる程ですね、問題意識が過剰になるような状況です。来月、再来月に地域で、相談会をするんですけども、当然出てくると思うんですよね。構える姿勢とすると、やはり人となりじゃなくて、考えて、こういうマップを作ったと、いう意識を持っていただきたいと、要望で終わっておきます。

《事務局：植田部長》

ちょっと誤解がありますが、私は錦織のこの地区を頭において、この施設がきても道路整備の必要がないという風には思っておりませんし、そう言った訳ではありません。その施設を地区計画で持ってくる事によって、道路整備を必要としない所が対象になるんだと。だから、ここに大規模集客施設がくるのであれば、それなりに道路の交通渋滞の調査とかを全てして、支障がないという立証ができて初めて（地区計画が）可能になるという事でございますので。よろしくお願いします。

《議長：増田会長》

他、いかがでしょう。

《大川委員》

参考にお聞きしたいんですけども、例えば、住宅の建設に関わる申請が市の方に出ると思うんです。その時は、市が関与すると言うか、（申請の）出た大きさ、例えば今言うように、何千戸も建つとかいうような大きさですとか、例えば一戸というような場合とか、色々あると思うんですけども、市としてはどの辺りから、土地の大きさとか、そこに建つ戸数というものもあるんですけども、市の方としては、業者から出た計画書に基づいて行政指導してると思うんですけども、どの程度を一つの基準にされているんでしょうか。

《事務局：植田部長》

この制度につきましては、5,000㎡以上が対象になるんです。それ以下はならないです。

《大川委員》

そうしたら、それ以下で出ても、例えば、その土地が造成されたけれども、その後の進行がない

としても、市としてはは何も関与できないという事ですか。

《事務局：植田部長》

例えば、市街化調整区域での都市計画法の何条によって建つか、という物によりけりだと思うんですけれども、今言っておりますのは、市街化調整区域で面的整備をしようとしたら、地区計画という制度を活用しないとできませんよ、ということになったという事です。その他、例えば調整区域でも学校でありますとか、調整区域でも農家住宅であれば構わないという風になっておりまして、開発の種類が何であるかによると思いますので、一概には答えられないです。

《大川委員》

開発の用途仕様によって違ってくるという事ですな。分かりました。

《議長：増田会長》

非常に調整区域の建築行為というのは、色んな取り扱いがあつて、その全容を細かく指導要綱の中で皆さんにご説明するとすると、かなり時間が掛かるかと思うんですけれどもね。一度、調整区域で認められている開発行為であるとかですね、そういう資料を各委員の皆様に事前にお渡しするというような事はできますかね。

《事務局：上野課長》

その辺が分かる資料をですね、後日、委員の皆さんに配布させていただきたいと思います。

《議長：増田会長》

その方が、ご理解いただくのに良いと思うんですね。今議論しているのは5,000㎡以上の案件についての説明をしているという事でございますので。

他、何かいかがでしょうか。

《川谷委員》

先ほどから、大きな開発によるデメリットばかりが結構指摘されていると思うんですけれども、大きな開発によって、少子高齢化で市税が下がってきているという現実があるので、人口を増やすためにはこういうような開発が僕は必要だと思っているのですが、もちろん商店街の方々の生活が苦しくなるとか、周辺の住民の方々の住環境が悪化するという状態も確実にあると思うんですよ。どちらを市が優先するのかというのを、市が先導してやった方が良いのではないかと僕は思うんですけれども、状況を整備しながら開発も続けていくというのは、なかなか難しいのではないかなと思っていて、例えば開発して大規模の集客施設がくるのであれば、その施設に商店街の人を入れてあげるとか、その他にも市税が上がった後にその道路を整備するとか、そういう風にしないと、いつまで経っても開発が進まなくて、少子高齢化が進んでしまうのではないかなと思うんですけれども。どちらを先にするかというか、市がどっちを優先するのかを示して欲しいなと思

うんですけれども。その辺について、お聞かせ願いたいのですが。

《事務局：植田部長》

どちらを優先させるかというのは難しい話なんですけれども、まず、市としましては総合計画と都市計画マスタープランの中で、全市を対象として、そういう施設を受けるとは、まずしていません。ごく一部、この赤で囲んだ中だけ、一番開発して支障のない、まちづくりとして問題のない所を受け入れようという部分を決めておりますので、既に受け入れる地区というのはかなり絞り込んでいと思います。その中で出てきた話については、まず前向きに検討はしても良いと思うんですけれども、どうしても十人十色ですので、基本的に市としては受け入れても良いだろうと思っても、やはり、出来るだけ多くの市民の皆さんの反応がどうなのかという事も参考にしながらやって決めていかざるを得んと思いますので、右か左かと言われても、ちょっと。

もちろん、都市計画審議会の皆さんの意見もいただきながら、住民さんの意見が色々それまでに出てくるでしょうから、その時も、この場にあげさせていただいて、ご審議いただいた上で最終的な判断をしていくという事になるかと思しますので、よろしくお願いします。

《川谷委員》

あと、具体的な事を聞きたいんですけど、地区施設道路の基準というのは、開発道路の基準と同じなんですか。

《事務局：上野課長》

別表に書いております12mという幹線道路はですね、その部分については、普通一般的な開発許可要件では9mというのが、一般的な基準です。本市では大規模開発をしていく場合に12mの幹線道路の整備をお願いしております。

《川谷委員》

幹線道路だけですか。幹線道路だけ12mですか。

《事務局：上野課長》

開発許可の大阪府の基準であれば9m以上の整備が条件です。

《川谷委員》

中に通ず道路、接している道路じゃなくて。

《事務局：上野課長》

それは、地区内道路ですか。

《川谷委員》

地区内の場合、中に通す道路の基準というのはどうなんですか。

《事務局：上野課長》

12m から4m の基準に分かれています。

《議長：増田会長》

他、いかがでしょう。

《阪野委員》

質問なんですけれども、大規模集客施設型について、例えば十分な駐車場を確保するという事は、見込みとしてあるから書いていないのかちょっと教えていただきたいんですが。それと、同じく、その場合は駐輪場なんかはどう対応されるのかも教えていただきたいのですが。

《事務局：上野課長》

さっきの訂正なんですけれども、地区内道路は4mは考えない、基本的には6m以上という点を訂正させていただきます。それから、さっきいただきました駐車場と駐輪場の件なんですけれども、これは敷地利用の中で、開発指導要綱の中で駐車場基準、駐輪場基準を用途別に決めておりますので、その基準で整備をしていこうと考えております。

《議長：増田会長》

他はいかがでしょう。ご質問、ご意見ございませんでしょうか。

《尾崎委員》

今、地区計画のガイドラインを正直初めて見て、勉強不足なのかもしれませんが、初めて聞いて、非常に富田林にとっては重要な問題だなという風に思っております。このパブリックコメントも10月10日から11月9日まで実施されて、これはホームページで実施されたんですね、という事みたいなんですけれども、今初めて聞いてね、平成20年の2月にガイドラインをまとめるということですよね。それまでに、もう1回パブリックコメントを実施されるんですって。もうしない？

《議長：増田会長》

もうこれで終わったということです。

《事務局：上野課長》

市民の方の意見は、パブリックコメントが終わったということで。あとは審議会委員の皆様方からの意見を拝聴したいと思っております。

《尾崎委員》

今初めて聞いて、ちょっと正直理解していない部分いっぱいあるんですけども、今度2月、まだ意見を言う場がないのかな、と思うのが一点ありまして、やはりもう少し意見を言う場が欲しいと思います。この審議会でもそうですし、なおかつ、またホームページで（意見の募集をしてみても良いのでは）パブリックコメントをしているのであれば、再度するのはおかしい話かもしれないですけど。ちょっと戸惑っているのがあります。一点だけ質問したいんですけど、この赤の枠で囲った所が今回の対象地域であるという事だと思うんですけど、割と近隣の自治体と隣接している所が多いと思うんですね。喜志の方にしてもそうだし、滝谷の方にしても。あと、大伴地域の方ですか。そういった所も近隣の自治体に隣接している所が多いと思います。近隣の自治体と、またがって協議しないといけない場合も、また出てくるのではないかなと思うんですけども、その辺りについては、どのように考えておられるのでしょうか。

《議長：増田会長》

いかがでしょうか。

《事務局：上野課長》

土地利用につきましては、近隣自治体にも影響を及ぼすというか、連担して、他市との土地利用という理解がありますので、そういう意味では、両市の都市計画として土地利用を決定していこうということで、今現在は考えております。

《尾崎委員》

この計画は富田林で今話していますよね。富田林の調整地域、土地利用調整エリアですか、この地域を開発するにあたっての、この話し合いですよ。仮に、この喜志地域の所で羽曳野と隣接している所であれば、羽曳野も同じような協議をしているという事ですか。羽曳野はしてないのに、富田林だけしてるというならば、富田林はできるけど、羽曳野はできないという事にはならないんですか。

《事務局：上野課長》

大規模開発につきましてはですね、狭山市と以前やっておりまして、その時は両市調整しながら大規模開発を進めていった、というところで、今回の地区計画につきましても同じような形で取り組んでいきたいなと思っております。

《議長：増田会長》

これは、富田林市だけがしている状況ではありません。先ほど、大阪府のガイドラインの説明があったかと思いますが、府は一応、府としてのガイドラインを出されて、それを少し、更に詳細化する事に関しては、各市町村で詳細化しなさい、という事になっておりますので、もしも独自の基準を持たなければ、府の基準が適用されるという風な理解をしていただければ良いかなと思う

んですけれども。

他、いかがでしょうか。

《山本委員》

今、尾崎委員がおっしゃったんですけれども、堺市なんかは政令指定都市なんで、堺市で(ガイドラインを)持っておられるという事ですか。

《議長：増田会長》

そうですね、今堺市の都市計画審議会もやっておりますけれども、今検討中という段階です。

《山本委員》

(堺市と)隣接してますもんね。分かりました。

《議長：増田会長》

まだ、どこの市も独自のガイドラインの案の検討段階で、どこか先に案が取れた所はないんじゃないでしょうか。多分、今年度中に全部案が取れるんでしょうけれども。

《事務局：上野課長》

狭山市はですね、前から調整区域の地区計画を進めておりまして、今回の11月の都市計画審議会でガイドラインを報告するという話は聞いております。

《議長：増田会長》

よろしいでしょうか。

いかがでしょう、少し大きな案件と言いますか、重要な案件だということで、今日一回の報告だけで次回の2月、一回の報告で諮問と答申ということが皆さん不安と言いますか、もう少し意見交換をしたいというご意見もだいぶございますけれども、この辺、事務局の方はいかがでしょう。

もう一度、例えば、今日のご意見とパブコメの意見、関係市町村、関係機関との調整をして、原案、今まだ素案ですね、原案ができた段階で、もう一度報告案件として、この審議会をする必要性があるかどうかという事ですけれども。

《事務局：植田部長》

確かに、私どもも回数が足りないなと思っておりますので、もう二回くらい、あまり伸ばしもできませんし、そう頻繁に開いても委員の皆様お忙しい中ですので、もう二回くらいという形で開催させていただきます。次で原案を出させていただいて、更にその次に最終の答申をさせていただくという事で、よろしくお願いいたします。

《議長：増田会長》

いかがでしょう。そういう事で、もう一度報告案件として原案をご報告いただいて、そこでもう一度、再度意見交換をして、最終の答申案に持っていきたいという事でよろしいでしょうか。ありがとうございます。

多分、非常に大きな問題で、誤解もあろうかと思うんです。調整区域というのは基本的に開発が全て抑制というのは基本原則です。特に少子高齢化社会になって、国の方針としては調整区域ではより開発を抑制したいという考え方です。これが基本原則です。ただし、各地方公共団体あるいは自治体の、都市計画マスタープラン等で、ある一定の位置付けがある所に関しては、要するに、やむを得ず、それを受け入れていきましょう、というような考え方なんです。これは、もうひとえに少子高齢化で都市エリアがどんどん拡大しない、むしろ都市エリアを市街化区域を拡大していくのなら、むしろ市街化区域内を高度に利用していく、という考え方だということです。基本はこうすることで、都市計画マスタープランで各市町村十分議論されているでしょうから、都市計画マスタープランのようなものの位置付けを参考にしながら、ガイドラインを作っていきましょうというのが、市の方針だということです。これだけ見ると、何となく近隣商業地域に、この白抜きの所が、何でも大規模集客施設誘導しますよ、という感覚に誤解を招いている部分もあろうかと思うんですけれども、そうではない、という事なんです。

その辺も踏まえてですね、もう少し説明もこれだけに絞って、もう少し詳しい説明をするというんですかね、というような形で次回もう一度開催すると、で、もう一つの話では、単なる調整区域の地区計画の話だけではなくて、都市農業の活性化というんですかね、もう一方では大事な案件だと言うことで、ここの都市計画審議会のところで農業振興について議論できるかという、それは少しできないかなと思うんですけれども、市としては是非とも農業振興についてご検討を深めていただきたいという意見がたくさん出たかと思しますので、よろしくお願いします。

もう一点は、これをした事によって、大規模商業施設を誘致したというか、誘導してきたというようなことが発生するのかもしれないのか、という風な事ですよね。やった事によって、どんどん開発を助長してしまったみたいな形に対する危惧の意見も出ております。むしろ、大規模商業施設みたいなのは、計画的に配置、既存商業との関連の中で、計画的に配置すべきだというのは当然の考え方でしょうし、この趣旨のところにもだいたい書かれているんですけれども、周辺との調整であるとか、開発＝環境劣化が起こるという事が起こってはならないという風に、ここには書いてある訳ですよ、趣旨のところ。その辺も十分、皆さんに理解を得ながら、あるいは意見交換しながら提案を作っていければと思いますので、ご協力のほど、よろしくお願いいたします。

《沖委員》

最後に一点だけ。

総合計画の第4次で色々練られた訳ですよ、今会長が言われるように、基本的にこの街がどういう方向に進むのか、という事を市民側に委ねられているのか地権者側に委ねられているの

か、という事も今話していた訳ですけれども、基本的にこの富田林をどんな街にするのか、とやはり職員が今まで練って頑張っている訳ですけれども、ここでも練る必要があると思います。この富田林の進む先、例えば農業施策はこれであるとか、商業はこうである、というような提案を、今考えている資料をですね、できたらそれまでにいただきたいと思います。非常に難しいかもしれませんが、それなりに、頑張っているみたいです。例えばブランド商品を作ると、いうことで今庁内でもやっているようですが、ブランド商品もどのように作っていくかという事も勝手に職員が決めると。この前もちょっと言ったんですけれども、勝手に考えてるのではないのかと。なぜ市民を巻き込まないのか、どこに(ブランド研究会を)設置するのかとかもありますので、やはり市民との共同作成という事で見れば、各課にもそういう、まちづくりの提案的な事をですね、(して)いただきたいなと。これは常々言ってますけども、できたらこういう場で、土地利用をどういう形ですか、という事の資料としたいと思いますので、出来る範囲で資料をいただきたいなと思います。

《議長：増田会長》

ありがとうございます。

そうしましたら、少し予定よりも伸びたかもしれませんが、次回に向けて色んなご意見をいただきました。この辺りでよろしいでしょうか。少し資料の提供と、議案書等々をしっかりと読んでいただきたいということもお願いしたいと思います。

それでは、審議会一回余分な開催になるかもしれませんが、よろしく願いしたいと思います。

第5号議案で、その他とございますけれども、何か事務局の方からございませんでしょうか。

《事務局：植田部長》

1号議案の生産緑地、2号議案の住宅市街地の開発整備の方針につきましては、原案どおり議決いただきまして、ありがとうございます。報告案件のガイドラインですけれども、非常に大事な話で、色々ご意見いただいて、こちら準備できる資料は途中で準備したいと思います。また一方で、委員さんの方ですね、特に早めにこういう事は言っておきたいという事がありましたら、日常随時で結構ですので、ご意見としていただけたらと思います。よろしくお願いいたします。

《議長：増田会長》

ありがとうございます。他に、何か特別ご意見ございませんでしょうか。

本日予定しておりました議事内容全て終了いたしましたので、これで終わりたいと思います。どうもありがとうございました。