

平成 19 年度 第2回富田林市都市計画審議会

議 事 録

平成 20 年 2 月 25 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、吉村善美、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、渡邊ヒロミ

➤ 事務局

植田信二、上野剛敬、西野佳秀、山中清隆、岸田直樹、北野浩之、赤野正吾、澤井真美

【議長：増田会長】

それでは、お待たせいたしました。平成 19 年度第 2 回富田林市都市計画審議会を開催させていただきたいと思います。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、本審議会を傍聴される方をお願い致します。受付に掲示し、また本日の審議会の資料といっしょに配布しております。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ご協力のほどよろしくお願い致します。

それでは、座って進めさせていただきたいと思います。

本日の審議会には、委員 19 名中、現在 15 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、中谷委員、谷内委員、大川委員におかれましては、所用により本日は欠席の連絡を頂いております。また、吉村委員におかれましては、公務の関係で到着が少し遅れるとの連絡を頂いておりますので、合わせてご報告申し上げます。

それでは、早速議事に入りたいと思いますけれども、お手元の議次第により会議を進めさせていただきます。本日は前回の審議会でも報告のありました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案件のみとなっております。本案件につきましては、前回の審議会でも慎重に審議を行う必要があることから本日の審議会の開催させていただいたのですが、だいたい 3 時半ぐらいを目処に会議を進めさせていただきたいと思いますので、よろしくお願い致します。まず、前回の審議会におきまして委員の皆様からいただいた意見や質問に対しまして、事務局で本日までに調査などを行った結果をまず報告いただきたいと思いますので、よろしくお願い致します。

【事務局：山中】

それでは説明の前に資料の差し替え等についてご説明させていただきます。本日の追加の資料ということで、A4 の紙一枚お配りさせていただいております。これは資料 6 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の最後のページ、こちらのほうにフロー図を付けさせていただいていたのですが、一部字句に訂正がございましたので、本日お配りさせていただいたものと差し替えをしていただきたいと思います。それとまた、追加の資料としまして、毎回、前のスクリーンにおいて資料をお示ししてご説明させていただいておりましたが、本日、前の画面にお示しする文字が、かなり小さく分かりにくいと思いますので、画面のコピー集をお配りさせていただいておりますので、合わせてご利用いただければと思いますので、よろしくお願い致します。

それでは担当の北野のほうから内容の説明をさせていただきますので、よろしくお願い致します。

【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前もってお配りさせていただきました資料番号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、報告の前に、前回第1回都市計画審議会においてご質問いただきました内容につきまして、順番にご説明させていただきます。

前回の第1回都市計画審議会 議第2「南部大阪 都市計画 住宅市街地整備の方針の変更」におきまして、ご質問いただきました、史跡新堂廃寺跡の経過及び整備に関しまして、ご説明させていただきます。こちら左側の写真が平成15年3月の広報誌の表紙に記載されたもので、写真の中心部分に写っておりますのが、史跡新堂廃寺跡となっております。こちら右側にフローチャートがありますが、少々見難くなっておりますので、お手元の資料1をご覧ください。史跡新堂廃寺跡の経過及び整備に伴うフローチャートとしまして、「保存区域の決定」「府営住宅建替え計画の確定」「調査計画の策定」「現地範囲確認調査」「発掘調査成果の整理」「発掘調査報告書の作成」「史跡指定申請のための資料作成」「国の文化審議会」「史跡指定」を経て現在「史跡整備のための新堂廃寺跡の遺構調査」及び「史跡整備計画の策定」を行っております。今後「お亀石古墳の追加指定」「史跡の整備・活用」「ガイダンス施設等の整備」を行っていくと聞いております。こちらは、現在の緑ヶ丘付近の航空写真となっております。こちらが、平成8年と平成12年に建築されました大阪府営住宅です。こちらは、府営住宅跡地を平成16年から平成18年にかけて開発行為がおこなわれた区域となっており、戸建専用住宅が83戸できております。そしてこちらが、新堂廃寺跡という位置関係になっております。

次に大阪府知事許可となります、市街化調整区域における開発許可制度のご説明をさせていただきます。お手元の資料2に、大阪府のホームページより、府知事により認められる開発許可の説明を記載させていただいておりますが、市街化調整区域において、よく相談を受けます内容を、お手元の資料2追加にまとめさせていただきました。まず、開発許可が不要となります、農家用住宅があります。次に、開発許可が必要なものとしまして、地元の用に供する日用物品販売店や、農林水産物の処理施設となります、東条3公園付近のJA大阪南ライスセンターが挙げられます。また、自動車の運転者の休憩のための適切な規模の休憩所になります、沿道サービスであるドライブインレストランやコンビニエンスストアがあります。最後に本日の審議会の報告案件に該当します、地区計画に適合する建築物等のための開発行為が許可対象となっております。

続きまして、富田林市の農業施策についてご説明させていただきます。こちら右側に表示してあります図が、農業振興地域の整備に関する法律第3条に規定されます、本市における農用地の区域を表した図となります。富田林市における大都市近郊農業及び農地につきましては、市民に地産地消の新鮮で安

全な農産物を提供するとともに、洪水の抑制や、都市のヒートアイランド現象の緩和、都市に心安らぐ緑景観を形成する、子供などの農業体験授業による教育面での効果など、多様な公益的機能を持っています。しかし、この農業や農地の現状は、小規模農業では産業としての収益性の低いこと、農業者の高齢化、農業後継者の減少、遊休農地の増大などから、農地面積、農業戸数、農業産出額のいずれも減少の傾向にあり、非常に厳しい環境にあります。本市では、農業振興地域の整備に関する法律により昭和47年3月に農業振興地域の指定を受け、昭和49年5月に農用地利用計画や農業生産基盤の整備開発計画、農業近代化施設整備計画などの農業振興施策に関する総合的な計画として、農業振興地域整備計画を策定いたしました。この後、数回の改正を経て今の整備計画は平成9年に改定したもので、この計画をもとに様々な農業施策を展開しています。また、本市の土地利用上からの農業施策の対象地域である農用地区域は、主に石川右岸の市街化調整地域の西板持地域から東条地域にかけてであり、石川左岸の市街化調整地域の農地は錦織の農地の一部を除いて大半は、本市総合計画の土地利用構想では市街地ゾーンとして、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、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、大阪外環状線や国道309号線などの幹線道路沿道や、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土地利用についても検討するエリアとしています。現在、農業に関しては、前述のとおり非常に厳しい環境にあり、府では農業者だけでなく府民全体で農空間を守り、活かすことを目指し、大阪の農業の実情にあった独自制度により農業政策を推進する『大阪府 都市農業の推進 及び 農空間の保全と活用に関する条例』が本年4月から施行されることなどもあり、本市の振興整備計画は、策定後約10年を経過していることから、見直しの時期にきていると考えています。見直しに際しては、農産物の安全・安心の確保と地産地消の推進、多様な担い手の育成及び確保、農地・農空間の保全と活用を農業施策の基本に据えて、振興計画の見直しを行ないたいと聞いております。

次に本市における商業振興施策についてご説明させていただきます。近年、少子・高齢化を特徴とする人口動態の変化と、経済状況の悪化を背景として、小売商業を取り巻く環境が、消費者行動の変化、価格競争の激化等により大きく変化する中、商店街ではいわゆる空き店舗の増加、店舗の老朽化、経営者の高齢化、後継者問題、駐車場等の環境整備不足、大型店との新たな関係づくりなどの様々な問題が顕在化しています。商店街は、成立時より地域経済を担い、伝統や文化を継承し、地域住民の暮らしの広場として生活の利便や潤い・豊かさを提供してきました。しかしながら、そのような商店街も近年の車社会における、大規模商業施設の郊外ロードサイドへの出店や市街地からの撤退、住居等の郊外への移動、さらには業態間・地域間競争の激化等により、依拠する市街地が空洞化し、衰退しています。このように、商業を取り巻く環境が悪化する背景には、多くの要因が複雑に交錯しており、これまでの経営姿勢や考え方では新たな発展を見いだせない状況になっております。商業は、商品やサービスを消費者に提供することを最も基本的な役割としておりますが、市民の暮らしや文化と密接に結びつくことによって地元根ざした産業として大きな役割を果たしていると言えます。活力に満ちた商業は、消費者の生活を豊にするだけでなく、その地域の特性や個性としてまちづくりに欠かせない存在となっています。よって、本市においても、急激に変化する商業を取り巻く環境の変化を現実として受け止めながら、都市間競争への対応等、早急に来街要素の強化に取り組んでいくこと、すなわち、魅力ある商店街づくりが求められており、時代の激流を見越した新たな地域商業のあり方を模索する必要があります。それには、まず市としての基本目標を設定し、その実現を目指します。基本目標といたしまして、「市民の日常生活をサポートする商業の育成」「何度も訪れたくなる、まちの魅力を育てる」「住む魅力にあふれる、まちづくりをすすめる」をかかげ、具体的な取組方法といたしまして、「賑わいと活気をもたらす

仕掛け作り」「新規参入者の受け入れ体制の充実」「商店会等の地域商業の組織活動支援」を考えていると、聞いております。

続きまして、本市総合計画の土地利用構想についてご説明させていただきます。こちらは、第3次総合計画の土地利用構想となります。市域全体を大きく3つのゾーンに分け、それぞれを、市街地ゾーン、濃い緑色の部分を農業ゾーンとし、石川周辺やPL、錦織公園、岳山周辺を緑地ゾーン、岳山山頂付近が自然保全ゾーンとなっております。その内の市街地ゾーンを更に3つのエリアにわけ、黄色い部分を住居エリア、各駅周辺や金剛団地内の大規模店舗周辺を商業エリア、中小企業団地周辺が工業エリアというゾーニングに第3次総合計画ではなっておりましたが、昨年の平成19年3月に第4次総合計画が策定されました。第3次総合計画から基本的なゾーニングは変わっておりません。ご覧のように、薄青色の市街地ゾーン、赤茶色の農業ゾーン、横線の入った緑地ゾーン、緑色の自然保全ゾーンにゾーニングされております。こちら、左側の第3次総合計画と、右側の第4次総合計画の土地利用構想を見ていただいております。第3次総合計画では、市街地ゾーンを住居・商業・工業の3つのエリアに分けておりましたが、第4次総合計画におきましては、エリア分けせず、一色で市街地ゾーンと定めております。ここで、都市計画法の改正前に、大阪府知事において認められておりました、市街化調整区域内における大規模開発についての基本的指導方針についてご説明させていただきます。第4次総合計画の、農業ゾーン、緑地ゾーン、自然保全ゾーンにつきましては、先ほどご説明させていただいたとおり、変更はございませんが、市街地ゾーンにつきましては、変更しております。第2次・第3次総合計画では、大規模開発の対象となるエリアが住居エリアに限られていたこともあり、低層住宅を原則とし、第一種低層住居専用地域の基準で指導しておりました。第4次総合計画におきましては、市街地ゾーンはエリア分けされておきませんので、市街化調整区域の主旨を念頭におき、住居系、商業系、工業系を、それぞれの地域の特性を元に立地の適正を判断し、指導するものとしております。

続きまして、本市都市計画マスタープランの土地利用方針についてご説明させていただきます。こちらは、平成10年に策定いたしました、都市計画マスタープランの土地利用方針となります。先ほど説明いたしました第3次総合計画に合わせて、市域全体を4つのゾーンに分類し、更に詳しく12のエリアで区分しており、市街化調整区域における地区計画の対象となるゾーンが、ハッチングで表示してあります土地利用検討ゾーンとなっております。昨年の平成19年3月に総合計画と同様に都市計画マスタープランを更新しております。更新内容につきましては、土地利用方針のゾーン分けを止め、8つのエリアで分類しております。この中で市街化調整区域における地区計画の対象となるエリアが、赤色のハッチングで表示してあります土地利用調整エリアとなっている箇所にあたります。こちらは、都市計画マスタープランにおける新旧の土地利用方針となっております。ごらんいただいておりますが、区域の変更については、ほとんどございません。土地利用検討エリアにつきましては、こちら平町一丁目付近と、かがり台を市街化区域に編入させていただいたことから、住居エリアに変更させていただいております。また、堺市美原区の木材団地の南側につきましては、木材団地と低層住宅との緩衝帯としての役割が必要なことから、緑地エリアに変更しております。同じく、都市計画公園である錦織公園西側を、希少動物保護や、美しく豊かな自然を守り、住みよい環境を守るために緑地エリアと変更しております。

以上で、前回第1回都市計画審議会においてご質問いただきました内容の報告とさせていただきます。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した。まず、前回の審議会で色々ご質問のあった事項で、事務局の方で一度整理をいただいて、ご説明をいただいたのですけれども、何かこの点に関しまして、ご質問ございますでしょうか。

【議長：増田会長】

資料 1 の方は、地区計画のガイドラインとは関係なく、その前に議論した内容で、新堂廃寺跡のところについてですが、資料 2 からは、本日の議論にも関係します、開発許可制度、農業施策、商業振興施策、総合計画、都市計画マスタープランについて、前回のご説明に関連してご説明いただいたのですけれども、よろしいでしょうか。

もしもなければ、具体的にガイドラインの案についてご説明いただいて、お互い関連致しますので、その時にご質問いただいても結構ですけれども、どういたしましょうか。

【議長：増田会長】

そうしましたら、続いて今日の報告事項でございます、市街化調整区域における地区計画のガイドライン（原案）について事務局の方からご説明いただきたいと思います。

【事務局：北野】

それでは、本日の報告案件となります、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へ移らせていただきます。前回の当審議会においてご説明させていただいております、市街化調整区域における地区計画が、どのような形で申請されるのかの概略を、まずご説明させていただきます。

まず、都市計画法の改正前に認められてきました大規模開発は、事業者が開発許可申請を行い、大阪府知事許可により認められておりましたが、地区計画に関しましては、都市計画法第 21 条の 2 に規定されます、都市計画の決定等の提案により手続きで始まります。都市計画の提案とは、地権者や事業者などが、都市計画決定案件となります、用途地域や都市計画道路、地区計画等に関する決定や変更について、富田林市へ提案していただくことができる制度です。その提案していただく項目の一つに「市街化調整区域における地区計画の提案」があります。提案いただいた「市街化調整区域における地区計画」に対して、当都市計画審議会でご審議いただき、議決を経たものに関しまして、都市計画決定を行うことができます。都市計画決定された後に、従来の大規模開発と同様に大阪府知事許可の対象となります開発許可申請となります。また、当審議会において、決定すべきでないとなりましたら、提案者に対し、都市計画決定しない旨の通知を行います。この決定をするかどうかの判断基準として、「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。次に、市街化調整区域における地区計画の提案を決定する場合の流れを、4つの段階に分けてご説明させていただきます。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。

それでは「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」の内容説明へと移らせていただきます。第1回都市計画審議会でご報告させていただきましたガイドライン（素案）を見直しさせていただき、（原案）とさせていただきましたので、見直し箇所を、順番にご説明させていただきます。まず、前段と致しまして、『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、富田林市が目指す都市像と土地利用の在り方、その実現に向けた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、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いたる時代背景を前段として明記させていただきました。次に1番【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、本市が都市計画の決定を行う際の基準をこのガイドラインに定めるものとする。』とさせていただきます。素案の段階では【目的】に【基本方針】の内容が混在してしまったのを、先ほどご説明させていただきました、都市計画提案の手法により、本市が決定を行う際の基準となる旨の内容とさせていただきます。2番【定義】につきましては、変更はございません。3番【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。』とさせていただきます。素案では、【基本方針】に同様な内容を記載させていただいておりましたが、本市におきましては、市街化調整区域の地区計画の対象となる区域は、都市計画マスタープランにおける土地利用調整エリアに限定されますので、項目させていただきました。4番【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】と致しまして、『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土地利用調整エリアの考えに沿った市街地像を実現するため、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行うものとする。』とさせていただきます。素案では、明記させていただいておりませんでした。土地利用調整エリアの基本的な考え方を、ここで項目として、あげさせていただきました。5番に【市街化調整区域における地区計画の基本的方針】としまして、大阪府が定める南部大阪都市計画区域マスタープラン、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。(2)公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて、防災、安全、衛生等に関する機能が確保され、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。(3)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とする。(4)道路、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、学校等の公益施設の諸計画についても支障をきたす計画ではないものとする。(5)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。(6)地区施設や建築物等に関する事項の実施が確実となる地区整備計画を定めるものとする。とさせていただきます。素案では、同様な内容を【基本方針】に明記しておりましたが、このガイドラインは、本市が都市計画決定を行うかどうかの判断基準となるものですので、提案者に対して行政指導を行う内容の項目を整理させていただきました。6番【対象外区域】、7番【地区計画策定の内容】につきましては、文言を多少変更させていただきましたが、内容は変わっておりません。8番の【地区整備計画の基準】の表につきましては、7番の【地区計画策定の内容】にあります表の順番に並び替えをさせていただきました。また、素案では、地区整備計画の内容が【地区計画の整備要件】に明記されていたり、【地区整備計画の基準】の表外に明記されていたものを、まとめさせていただきました。内容の変更につきましては、非住居系の壁面後退距離を見直させていただいた程度となっております。9番の【条例による土地利用制限の適用】につきましては、変更はございません。次に素案では、【地区計画素案の申出の要件】と【住民合意の形成】と続いておりましたが、【基本方針】の変更理由と同様に、行政指導を行う内容の項目を整理させていただきました。10番に【その他】といたしまして、(2)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、本市が支障ないと判断したものに限り、このガイドラインの8番の【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。という内容を追記させていただきました。平成19年11月30日に大阪府のガイドラインが施行されており、その中に附則としまして、法改正に伴う猶予期間を設けておりますので、表現を変えて明記させていただきました。

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についての説明を終わらせていただきます。ご審議のほど、よろしくお願い致します。

【議長：増田会長】

只今ご説明いただいた、前のパワーポイントの資料と同時に文言としては、資料6というところの原案というものが付いているかと思しますので、合わせてご覧いただければ、内容は一緒ですけれども。それでは、今ご報告いただきましたガイドライン原案に関しまして、何かご質問なり何かございましたらいかがでしょうか。

【林委員】

初歩的な質問ですが教えていただきたい。市街化調整区域における地区計画のガイドライン原案についてですけれども、6箇所ぐらいの地域があがってきているのですけれども、これを選ばれた経緯はあると思うのですけれども、どういう根拠で選ばれたのかを教えていただきたい。

【議長：増田会長】

例えば、適用区域として、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いうことに関連するということでしょうか。
なぜ、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を適用エリアとしたのかというご質問ですので、いかがでしょうか。

【事務局：上野】

かなり古い話になるのですが、昭和 60 年頃に大規模開発が 20ha から 5ha に切り下げられた時点で、本市に大規模開発の相談がちょくちょく出ておりました。市としましては、どこで大規模開発を受けていいのか、分からないということで、昭和 60 年頃に全市を対象に開発適地調査を行いました。開発を認めていい地域はどこかというのを調べたのですけれども、それが今の土地利用調整エリアとなっております。

【林委員】

60 年頃から調査して現在に至っているでしょうけど、現在は市民に、だいぶ年数が経っているのですけれども、周知徹底はなされているのでしょうか。

【事務局：上野】

その件につきまして、都市計画について周知徹底していきたいと考えておりますので、平成 10 年に都市計画マスタープランを策定した時点で、土地利用検討ゾーンというのを表現してマスタープランにおいて表現して、皆様に見ていただけるようにしており、今回につきましては、概要版で広報等に折り込んで土地利用方針についてのエリア図を各戸配布させていただきました。

【林委員】

今おっしゃるように広報に詳しいのが載っていたような記憶があるのですけれども、例えば錦織地域で起こっている商業開発というのは、そういうのを業者さんが勉強されて開発にかけていこうとされているのですね。

【事務局：上野】

土地利用検討エリアで、都市的な土地利用ができると限定しておりますので、そこで提案をしていきたいというような流れになっております。

【議長：増田会長】

みなさんご記憶にあらうかと思えますけれども、都市計画マスタープランの新しいのが 19 年 3 月に策定されておりますけれども、その段階でパブリックコメントをされたり、出来上がったものの最終の像が、一番最初に前回の質問ということで新旧の対象という形でご報告いただきましたけれども、何度か市民さんには広報されているということだと思えますけれども。他に何かございますでしょうか。

【高山委員】

初歩的な質問で申し訳ないのですが、最後のページでその他の項目で、平成 19 年 11 月 30 日以前においてという項目がありますよね。これについてもう少し詳しく説明をお願いしたいのですけれども。

【事務局：上野】

具体申し上げますと、須賀伏山地域がございまして、南海滝谷駅周辺におきまして大規模開発が完了したものがございます。その北側で新たに継続して大規模開発を検討している事業者がおりまして、その場所で 2 期工事で提案を出してきておりました。この土地利用につきまして、昨年 7 月に大規模開発についての審議をさせていただいた中で市として、土地利用検討エリアで低層住宅というところで考えて

おりますので、これについては進めても良いとの話をさせていただいた案件がございます。それについて、以前の条件である大規模開発の条件で考えていっていただくと考えております。

【高山委員】

それ以外にありますか。

【事務局：上野】

大規模開発の相談はその1件です。それとは別に緑地ゾーンにおいて相談が一件ありまして、都市計画マスタープランに適合しない、総合計画上の問題、都市計画マスタープラン上の問題で、緑地ゾーンでも開発ということでお断りした物件がございます。

【議長：増田会長】

その2物件ということですかね。

【事務局：上野】

はい。

【京谷委員】

ガイドライン全体の議論をしていきたいので、個々の地域については、あまり触れたくはないのですが、先ほど林委員からも意見ありましたように、五つ、大きく分けると島に分かれるのですが、ガイドラインの原案で6ページの1ですが、内容によっては都市機能の拡散などの広域的な影響を及ぼすことも懸念されると、その中で、本市の目指す都市像と土地利用の在り方と書かれているのですが、これはコンパクトシティではなく、市全体としての土地利用を進めたいということが根底にあるかと思うのですが、将来像はどのように考えてられるのか。それぞれ核を持っていて、喜志には喜志の商業活性化があって、拡散的なそれぞれの地域に合った商業地位も含めて活性化を目指しておられるのか、そのあたりの設定にあたっての全体像を教えてください。

【議長：増田会長】

都市計画マスタープランの土地利用を決める時の考え方のお話ですかね。富田林市の将来像をどう考えて設定されていたのかということですね。

【事務局：上野】

具体的にはまだ煮詰まっておりますが、マスタープランの策定時には、基本的に考えておりましたが、石川左岸と国道170号線と外環と近鉄電車が走っているゾーンの带状の北を向いてのラインですが、これが概ね市街地化していくようなゾーンではないかと考えております。その中でコンパクトシティといいますか、公共交通のバスなどの路線網もクリアしていきたいと将来的な考えをしております。具体的にはまだもう少し検討していかなければならない内容かと考えております。

【京谷委員】

もう少し具体的に、例えば、これを見ると喜志地域の地区利用の地域が南側に広がっていたり、川西地

域も含めて、商業地域をもっと集中して持ってきたいだとか、寺内町を中心に旧来の地域だけではなく、それぞれ富田林北部はこの地域を中心としての商業化だとかを含めての検討をしているだとか、個々の北南西東という形の検討をしている原案のようなものはないのでしょうか。そういうことを考えていないと、なぜこのように設定しているのかよく分からないところがあります。

【事務局：植田】

単純に言いまして、このプランの前に基本的には総合計画がございます。その中の、総合計画でいうところの土地利用構想の中での市街地ゾーンにおいて、大半は市街化区域です。ただし、市街化区域より少し大きめに設定しておりますので、市街地ゾーンと言いながら市街化調整区域の部分もあります。その部分がハッチで表示してあります、土地利用調整エリアというふうに都市計画マスタープランでは位置付けております。

総合計画でいう市街地ゾーンと、市街化区域とは少し違いまして、総合計画でいう市街地ゾーンは、市街化区域プラス市街化調整区域が少し入っています。市街化調整区域でも、都市基盤整備が進んだ地域であれば開発も可能という位置付けをしております。それが土地利用調整エリアとなっております。

【議長：増田会長】

よろしいでしょうか

【京谷委員】

結構です。

【事務局：植田】

誰も考えることは同じで、基盤整備が進んだところで開発しようと思うので、今、錦織で起こっている開発も、開発者の目から見て、309 があり、外環があり、非常に基盤整備が進んでいるところに目をつけてきた。それは我々が考える市街化を受け入れても良いゾーンとたまたま一致したと思っております。

【沖委員】

昨年からパブリックコメントを実施して、進んでいるわけですが、それを受け入れる為にやっていることだろうと思いますので、このパブリックコメントを今後どう受け入れて、問題に反映させていくのでしょうか。基本的になかったら受け入れますよ、というだけで終わるのでしょうか。そのあたりを、はっきりとしないといけないのではないのでしょうか。

【議長：増田会長】

今に関しまして、二点ございまして、一つは地区計画のガイドラインを定めないといけないのは、開発があるので定めないといけないのではなくて、まちづくり三法が改定されて、開発許可制度の運営の仕方が変わったので、どこの府県あるいは町村もガイドラインの策定の必要に迫られているのが今の実態で、たまたまそれと開発的な話が、重なっているという話だと、

【沖委員】

そういったものが整理されて、ここまで上がってきて、いろいろな問題を物議をしたものですから、市政として、それをどうもっていくのか、対応も含めてしないと、ただ他にもこれだけではなくて、パブリックコメントは他でも出ているので、その整理だけは一番必要なのではないかと思うのです。来ますよで終わるのか、それとも、これはここの課題ですよとか、他も同じような形でですね、こういった問題が出てきておりますので、その点だけを整理すべきではないか。

【議長：増田会長】

私も基本的には、今日資料3でパブリックコメントが出てきておりますけれども、これに対して、市としてどういうお考えをお持ちか、というのは都市計画審議会の中でガイドラインを決定する前の段階でしっかりと市の考え方をきっちり整理する必要性があるかと思います。それをふまえて、我々議論しないと、今はパブリックコメントだけが出てきているだけの状態ですので、今、沖委員のほうからご指摘のあったとおりに、このパブリックコメントに対して市がどういうお考えをお持ちかというのを一度整理していただいて、ここに報告いただくという形が必要かと思うのですが、みなさんどうでしょう。委員のみなさん、そういうことでよろしいでしょうか。今日はまだ整理されていないだろうと思うのですけれども、市に、あるいは事務局にこの審議会の方から求めるということでよろしいでしょうか。たぶん、色々な都市計画手続きの中でも公告縦覧で意見書が出た場合にはまず意見書とそれに対して当局の考え方があって、それを聞かせていただいて審議会が決議するというのが通常の手続きですので、パブリックコメントに関しましては、これに対して市の考え方を整理いただいて、ご報告いただくということで、事務局のほうにお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

【事務局：上野】

次回に報告させていただきます。今回提出させていただいたのは、パブリックコメントの内容を見ていただいて、それに繋がる意見をいただきたく考えておりました。

【議長：増田会長】

わかりました。

【林委員】

追加でよろしいでしょうか。今、各委員から意見出ておりましたし、先ほどの質問と関連するのですけれども、須賀伏山地域というのは、ガイドラインでは南海高野線で、住宅開発されてもおかしくない地域だとは思っています。ただ、右端の方の別井ですか、山中田ですか、この辺あたりは、近鉄沿線からはかなり遠いので、半端にこのゾーンがここに出てきているのが、今、会長もおっしゃったのですけれども、結論的には市の方針的には何をやるのかを、目標を定められないと、出てきているものに、何故かと思うのです。だから、基本的なことで農業に近い、農業振興に近いですから、ちょっと真剣にそのへんを出していただかないと、私素人なので、質問が良いのか悪いのか分からないのですけど、まだまだ勉強不足で、この会議に出させていただいてこそ、こういうことが見えた、勉強不足なので、恥ずかしいのですけど、慎重にこれはラインを出していかないと、その地域の方がどのような事を望んでおられるかをもっとヒアリングなさった方が、そして進めていったほうが良いと思います。

【議長：増田会長】

今のは、ご提案ということでございます。なんとなく多分、きっちとした手続きを旧のマスタープランから新のマスタープラン移る時に、きっちとした手続きを踏みながら、この調整エリアというのを、土地利用調整エリアを決めてきたように事務局では判断されているわけですが、この調整エリアの選定のありかたを、もう少しきっちりと市民に説明といいますが、アカウンタビリティが求められているということだと思うのですけれども、市のほうはそれに対して何か。

【事務局：植田】

先ほども申し上げたのですけれども、これはまず、総合計画との整合を図っているのです。総合計画において、この大伴地区、山中田地区についても、この赤色のハッチの部分というのは市街地ゾーンという位置付けになっているのです。こちらでも土地利用検討エリアにしておりますけれども、その土地土地の持っている条件はもちろん違いますので、例えば喜志駅の近くだとか川西でしたら商業施設も考えられるかもしれませんが、おそらくこの地域ですと、受け入れるとしても住居系の低密度の開発だろうと、しかもご承知のとおり、道路事情は非常に悪い状況でありますので、将来的に道路整備もできたとの前提条件がいます。ここでは、ガイドラインですので、基本的な方針だけを決めまして、ガイドラインに沿うからその提案が上がってきたとしても、それはそれで個別の審査が必要とだと思しますので、ガイドラインに一致したから受け入れるとはならないと思っています。

【議長：増田会長】

先に開発案件のようなものが皆様の頭のなかにあってですね、その審議をしているのではなくて、先ほど京谷委員からありましたように、ガイドライン全体についての議論をしているものですから、少し頭を掠めるようなことがあってですね、そういう話があるのですけど、基本はガイドラインは、今なぜこれを議論しているかということ、法改正があって、市町村はそれを作る時期にきているということで、私も他の市町村で今まさにこのガイドラインについて都計審で議論しております。それは開発案件があるとなかろうとです。ただし、今ございましたように総合的なガイドラインの議論をしているのであるのを踏まえながらご質疑をお願いしたいと思います。

【議長：増田会長】

市の方でも、このパブリックコメントでも、適用区域というのを、都市計画マスタープランの土地利用調整エリアを適用エリアとしていることにも来ておりますし、この会議でも出ておりますので、そのあたりを次回きっちりと少しご説明いただかないといけないと。

他になにかご意見ございますでしょうか。

【石原委員】

この整備計画ができてから約10年になるのですけれども、私は農業を代表するものとしまして、このところにきてやはり、非常に食に対して敏感にされていると同時に、食に対する危険、安全安心ということで、問題になっている。それと同時にやはり皆様方ご承知のように非常に自給率が低い、特に39%、40%をきっているわけですね。小麦においては90数%が輸入だと。これが事情によって、とうもろこしにしても、直接跳ね返ってきて、やはり国全体として、農業というものに、食料に対して、考えなおさないといけないところにおいて、できるだけ大事に農業を守っていきたいと思っております。それと資料4にも書いておられますけれども、地産地消という中で考えていただけたらと思いま

す。

【議長：増田会長】

ご提案ということで、今日の最初にご説明ありましたように、市の農業振興策がやや古くなってきておりますので、改められるような報告がありましたけれども、極力、元々市街化調整区域の主旨というのは、市街化抑制を図るのが基本となるエリアですので、それは都市計画法上の問題で、その裏がえしとして農業振興策というのが、なしに撤回できないものですから、今日もご報告ございましたけれども、極力農業振興策を早めに立案いただいて、というようなご提案だと思いますので、よろしくお願いしたいと思います。

【沖委員】

同様に今日も実は専業農家の若い子がですね、色々な意見どうやねんと意見を聞くとですね、やはり遊休地の利用ということについても、行政の指導も含めて、非常に足りていないなと聞いているわけですね。いわは、こういった開発におけるそういった意見についてもですね、各課からですね、いただくということ、コメントいただくということが必要じゃないかなと、現在農業地域を含めて、農道といったところが、非常に市民の方がかなり出入りしてですね、色々な問題も起きてきているのが現状なのですね。やはりもう一回そのところを戻ってですね、ただ開発しかりじゃなくて、もう一回ここに出されるような形のものを、市としての農業政策を都市計画を含めて、コメント入れるということも必要じゃないかなと思いますので、是非その検討もしていただきたい。

【奥田委員】

話があっち行きこっち行きするかもしれないのですけれども、一つはこのガイドラインの名称なのですが、市街化調整区域における地区計画のガイドラインとなっているけれども、面的には土地利用調整エリアにおけるということなのだから、法がそうになっているのか分からないけれども、自分自身が理解する上で、そういう理解でいいのでしょうかというのが一つ。それから、先ほど部長は総合計画と整合を図っていると言っていたけれども、僕自体は第三次総合計画や第四次総合計画と都市計画マスタープランの土地利用については、整合性がちょっとずれているのではないかと、大型開発については、規制をかけるというのがこれからの総合計画だったように思うんやけれども、都市計画マスタープランとこれとは整合しておるんかもわからんけれども、都市計画マスタープランと総合計画とは、ちょっとずれがあるのではないかと、いうゆうに感じます。確かに、今審議している時期に、錦織云々と出たけれどもね、そういうのが重なってるから、どうしても、そういうふうに見てしまうんやけれどもね。むしろ大型開発を規制するんじゃなしに、呼び込み型になるのではないかと。いう心配が多分にあるんです。むしろ資料で、農業の活性化だとか、商店街の活性化だとか、市全体では色々な事業を展開しているのに、一方では、それを阻害するようなことにゴーを出すということになる可能性とか、あるのではないかと。地元商業活性化だとか、農業の活性化といったようなことに逆行するようなことに、なるのではないかと。そんな危惧もあるのです。是非、寄せられた意見で幾つか読ませていただきましたけれども、これで素案から原案になった時に取り入れられているものは、基本的には無いんやね。その辺も、もっと意見を聞く必要があるんじゃないかなと、そんな事を思いました。以上です。

【議長：増田会長】

幾つか基本的考えのところで、私は述べられているのかなと思うのですけれども、例えば資料6の市街化調整区域における地区計画の基本的方針の（１）から（６）までありますね。先ほど細かくは、ご説明させなかったと思うのですけれども、パワーポイントの資料でいきますと、資料6P1～2と書いてあるところの、5. 市街化調整区域における地区計画の基本的方針のところの、（１）から（６）までございますね。この中で、何個かこのあたりを担保されているのかどうかということなんですけれども、ひとつ気になるのが、（３）の中で地区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、というふうなものを事務局のほうで、どう運用されるのか、解釈されているのかという話と、もう一点は、（５）のところに、単に一筆開発みたいなものが出てきてしまいそうだなということが、皆さんの頭の中にあろうかと思うのですけれども、ここにありますように、地区計画そのものは、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というふうに、このあたりは重要だと思うのですけれども、このあたりについては、少し事務局のご説明ございますか、いかがですか。

【事務局：上野】

（３）はですね、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とする、との表現につきましては、地区計画をしましても、空計画で終わってしまわないというもので、実施を、道路とか公園とか、地区施設とは道路、公園になるのですけれども、その整備を伴えるような事業を見込んで計画していきたい、それと５番につきましては、先ほど言われました、良好な各街区を整備しと、いうところにつきまして、個人的な自己用開発で、アパート建てたいねんとか、マンション建てたいねんとか、とか、あと店舗とかですね、そういう開発で、一個人が開発する場合にですね、開発許可申請は必要なのですから、それを地区計画提案として出されてもですね、地域の整備に寄与されませんので、市街化でアパート建てる店舗建てるのかと同じ様な話になってしまいますので、そういうのは極力ご遠慮願おうというところで考えております。

【議長：増田会長】

たぶん、これからこのガイドラインがどっかで成立して、さらに今日一番最初に説明のあった、一つの案が提案されてくると、この辺りをきっちりと、この審議会で、あるいは事務局のほうで、合理的な土地利用として整合しているであろうとか、地域の実情に応じているかどうかとか、その辺りをここで審議しないといけないと思うのです。その辺の下敷きと言いますか、尺度と言いますか、を今決めているということですので、今議論しているということですので、基本的方針だとか、7番地区計画策定の内容だとか、8番の整備計画の基準だとか、この辺りも非常に重要になってこようかと思っておりますので、この辺りをお目通しいただければと。いかがでしょうか。

【京谷委員】

先ほどの質問と繋がるかもしれないのですけれども、前に作ったマスタープランに基づいて、調整エリアを規制しているとですね、通常その周辺には基盤整備ができていて、そういう事があるので、その延長上との話があたったんですけれどもね、一応理解は出来るのですけれども、全体の話としてですね、こういうのは非常にする話ですよ、基本的にはですね。それと農業施策について石・委員から出ましたし、商業地域これから富田林は今、駅前開発ということで非常に力を入れている訳ですよ、そう

いうことの例えば農業施策、駅前開発、商業農業の振興の中で、こういう地域をどういう風に全体として位置づけていくのかという構想が見えない。それは一定考え方を提示していただきたいと思うのです。例えば喜志に大規模な商業施設が来たらですね、川西地区に大規模な商業施設が来たらですね、その開発周辺は非常に大きな影響を受けるのは目に見えているような話だと僕は思うのです。これは、悪いとか、ええとかの話じゃなしに、それでも良いんだと、良いんだとは言葉が悪いのですけれども、そうじゃなしに全体として、市全体としての、商業の活性化を図るために、したにはそういう核を作っていく、南には川西周辺に核を作っていく、そういう理念がなかったらですね、結局やってしまった後に、あの地域が空洞化したとか、そういうことでは困るのではないかなと思うのです。

【議長：増田会長】

そのあたりいかがですか。大店法そのものも既存施設との調整と言いますか、調和と言いますか、というようなものが入ってようかと思うのですけれども、その辺についてなにか事務局の方は、先ほどの質問に対しての答弁ございますか。

【事務局：植田】

難しいのですけれども、農業については、我々も基本的には市街化調整区域というのは農林漁業の守備範囲だと思っております。農業はまず農業の考えを農業サイドで持っておりますので、その中で本市の場合ほとんどが農業振興区域になっております。一部だけを除いて市街化調整区域イコール農振区域と言ってもいいぐらいのもので、喜志の一部が抜けているぐらいでございます。ただし、農業振興区域の中でも遊休農地だとか出てきておりますし、一番重要なところは農用地の指定をしております。当然農用地の指定をしているところが、この土地利用調整エリアには含んではおりませんし、あと、更に先ほども説明しておりますけれども、もう10年の農業振興経計画が経っておりますが、見直しの状況も勘案しないといけないと思います。農業についてはそういうことで、農業経営に支障がない前提のところを調整エリアにしております。

【事務局：上野】

商業についてですね、商業担当部局から話を伺いましたところ、それをまとめたものがお手元に配布させていただいた商業振興施策についてですけれども、基本的に本市の商業施策としましては、商店会等の振興を図っていききたい、あと、大型店の来店等につきましては、大規模店舗立地法の法律で、商業調整については基本的には好ましくないという中で、そういう大規模店舗が進出してきた場合、周辺環境をつぶさないように店舗立地をしなさいという法律に変わってきております中で、商業施策としましては、商店会の振興という部分で、大規模店舗の阻止はあえて消費者が市民の大半であることから、それもままならないであろうという話は聞いております。振興策は商店会向けに懸命にやるという話です。大型店については出店拒否は難しいと思われます。

【議長：増田会長】

皆様方のご議論をしておりますと、多分今日一番最初に説明のあった、第三次総合計画では、商業核みたいなのが提示されていたのですね、ところが第四次総合計画はそれが明示されずに、市街地ゾーンという形で調区も含めて市域として市街化が望ましいエリアを市街地ゾーンと第四次総合計画で決められているのですね。そのあたりがきっちりと説明しえるのか。旧のマスタープランから新のマスタープ

ランへ、土地利用方針の土地利用検討エリアのうち、緑地へ変更されているエリアも一部あるのですね。ところが、かなりの部分が旧から新へ継承されているのですけれども、そのあたりについてのやりかたですよね。その辺りをきっちり整理して市民さんなり、ここの審議会のメンバーなりが、なかなか納得しないというような議論が、ご指摘がかなりいただいているのではないかなと思います。

【事務局：植田】

今、会長にご説明いただいた、とおりの結果なのですが、第三次総合計画の中で市街地ゾーンを三つのエリアに分けておりましたけれども、これを消したというのは、商業エリアとか、工業エリアとか、全部市街化区域の中になるのです。市街化区域につきましては、用途地域という、もっと細かな土地利用の方針があります。こっちに委ねて、あえてここで謳う必要がないということでエリアを消させていただいた。一方一部市街化調整区域でありながら、市街化ゾーンがあります。それは本市の特性として、普通は駅からずっと遠いところが市街化調整区域というのが多いと思うのですけれども、本市の場合は喜志の駅の周辺を見ていただいても、駅のすぐ近くが市街化調整区域であり、川西も同様なところがありますので、ここだと何か来たとしても、コンパクトシティの考え方から外れてもいけないと思います。そういう本市の場合、特殊なところがありますので、あえてエリアは決めずに、ここの状況に応じて、そこに相應しいものを受け入れていこうという考えを持っているのです。

【下野委員】

今までお聞きしておりましたけれども、決められる時に各部署を単発で考えられるのではなくて、富田林全体といいますか、市民全体のこと、子供のこと、色んなことがあると思うのですけれども、各部署でそれぞれが話し合いをして、決められているのでしょうか。

【事務局：上野】

そうです。関係課の意見聴取を合わせて行っておりまして、部長級での検討会を準備していきたいと考えております。

【下野委員】

今お聞きしてましたら、大きな商業施設が来るのは止められないとのことですが、それでもやはり市として、どういう市にしたいのか、将来どんな感じにしていくなのか、市の職員全員で同じものを持っていないと、バラバラになってしまうと思うのです。子供の観点から見ましたら、中学校、小学校が近くにあるのに、そういうのが来て、どうしても映画館とかが出来ましたら、いろんな人がいろんなところから来るでしょ。そしたら治安も悪くなるし、やっぱり総合的にこれから考えていって欲しいなというのが実感なのです。

【議長：増田会長】

他いかがでしょうか。

【西川委員】

新米議員で根本的な質問なのですが、テレビでここ最近特に地球温暖化の問題、使わなかったらどうなるのか、アマゾン川がこのままでは干上がってしまうのではないかとかですね、ましては中国で

はどんどん開発されていて、食料が先ほど言われましたけれども、5年後の日本の国はどうかだとか、といった大きな問題が私たちのところに押し掛かってきていると思うのですね。全体的な話になると難しいと思うのですけれども、富田林市から何か発信できるのが無かったらいけないのじゃないか。私たち次の世代に引き継ぐ街として、例えば地球温暖化をなんとかしたいのだ、富田林全体としてですね。そうであれば、そっちの方向で都市計画を立てていかないといけないのですね。確かに歳入を図らないといけないと、そういった大規模の集客能力のあるものが来れば人は沢山集まってくる、お金も落ちるであろうと、しかしその為に、ずいぶん沢山の車が入って来て、当然排ガスの問題や、もちろん富田林だけの問題で考えるのはおかしいかもしれませんが、例えばその問題をどうしていくのだと、そしてできるだけ車をその近くに来てもらわないだとか、将来的に電気自動車みたいなもので、車をそこに持って行くのだとか、いったような夢のある話をしていかないといけないのではないかと。私はそう思うのですけれども、今の行政の方々が今から大きな変更をしろと言われていたのかと思うと大変なことになるかもしれませんが、なんとなく富田林がどちらの方向に進んでいるのだということを考えていかないと、多分同じようなことを会議で出てくるのじゃないかと思ってしまう。根本的な話で申し訳ないのですが、あと10年経ったらどうなるのか、みなさんそういった辛い思いでおられると思うのですけれども、大型店舗が来た時に、20年も経った時にその店舗がどうなっているのかとかといった事も当然考えてのことなのですから、個別の問題ではなしに全体で考えて行けばいいんじゃないかなと、多分冲議員も前回にもそういった話をされたのじゃないかなと思うのですけれども、根本的な話で申し訳ないのですけれども。

【議長：増田会長】

多分、今日の議論を聞いておりますと、地区計画の適応区域をどう設定するのかの議論に尽きようかと思うのですけれどもね。基本的には都市計画マスタープランの土地利用調整エリアを適用区域としたことが、市の将来像とどういう風に関わってくるのかというあたりをですね、少しきっちりとご説明いただかないと、委員の皆様が理解しにくいとの状況だと思うのですけれど、このあたりと同時に、市民よりいただいているパブリックコメントの意見、あるいは今日いただいた審議会のメンバーからの質問をですね、それについて少し次回に整理をいただいて、議論をするということになろうかと思うのですけれども。

【議長：増田会長】

多分、少しもう一度ご説明いただいたほうが良いのかと思うのですけれども、基本的な考え方は前回と一緒にですからということで、4番、5番とか、あるいは特に8番あたりの地区計画の内容で、どこでも提案が出てくる話ではなくて、例えば非住居系に関しては幹線道路沿道型と大規模集客施設型という二つを分割して考えていますよだとか、なぜその二つを分割して考えたのだとか、あるいは、なぜ住居系と非住居系とを適用しているのかだとかですね、各都市によっては、非住居系を認めていない、住居系だけしか認めていない都市もあるのですね。その辺を少し、もう時間も来ているのですけれども、次回に向けて皆様に考えておいて頂く為に、特にこの辺りのもう少し補足的説明はございますか。いかがですか事務局のほうは。

前回と一緒にです、説明は終わっていますので、いかがですか。

【事務局：植田】

ちょっと受け止め方の感覚が、正直申し上げて人によって違うのかと思うのです。私どもは富田林のゾーンでいきましたら、市街化区域が四割です、六割が市街化調整区域です。その内大半を占めるのが農業ゾーンであり、緑地ゾーンであり、自然保全ゾーンで、こういうはっきりとした保全の目的のあるものについては、あくまで保存すると、そしてごく一部残る、これを見ていただいても、実際開発を場合によっては受け入れてもいいという区域は絞り込んでいる感覚なのです、我々は。受け入れるところを広げているつもりはなくて、最小限に絞り込んでいるように思いますので、その辺の受け止め方のずれはだいぶあるかと思いますね。

【下野委員】

このパブリックコメントを読ませていただいたのですけれども、この中でやはり読んでいて、内容が本当だったら、やはり市の側の対応はまずいのではないかなと思うのですね。もっと皆さんに知らせるところは、もっと宣伝していかないといけないじゃないかなと、思うのですけれども、そういう所が不信だと思うのですけれども、今おっしゃったことは、だいたい分かっているのですけれども、こういう感じで行かれると、これから先、どんなところに何が出来るのか分からないのじゃないかなというところで問題なのですから。

【事務局：植田】

例えば、どの部分でしょうか。

【下野委員】

この中ですごい長いコメントを挙げた方いらっしゃいますよね。すごい富田林に対する熱意を感じる方だと思うのですけれども、この中で色々な、自分が説明を受けたのは説明会を知らされた三日前だと、地主さんにはもっと前から知らされていたと、こういうところがありますよね。この辺の、住んでいる方の意見を聞くだとか、富田林の商店街の方の意見を聞くだとか、そういうところを、もう少し徹底されたほうが、良いんじゃないかなと思います。

【事務局：植田】

今、そういうご意見で、その通りだと、そうかもしれませんけれども、地元で説明会をされた、それは開発しようとする人が自主的に説明会をされまして、実はその説明会をやると話は、市は存じておりません。市には何の話もなくて、説明会をやりましたよと、後で報告を聴くようなことに。まるで具体的にこの話が前を向いて進んでいるかのように受け止められるのですけれども、まだ何も市の姿勢は出しておりませんし、今、ガイドラインでご検討いただいている段階ですので、具体的な話は何もしておりません。だから、どんな調査をとの支持もしておりません。調査を指示すると前を向いて進んでいることにもなりますので、もっと基本的なところで今は検討いただいている状況です。具体的には何もありません。

【議長：増田会長】

多分、パブコメの中のかかなりの部分が、地区計画のガイドラインがちゃんと成立して、その後、地区計画提案が案件として出てきたあたりに対しての形のコメントが多くて、その前の段階であり、混合されている部分もかなりあるのですね。その辺りも一度きっちりと整理いただかないと、今回ガイドライン

を作ったから、個別の案件はその通り粛々と進んでいきますという状況ではないということです。最後の差し替えの資料で説明いただいたように、市が地区計画を提案するのではなくて、これも都市計画法が変わって、事業者なり地権者さんから提案ができるようになったという背景があるのです。これは出てきたら半年以内に結審しないといけなく、これは法で、提案が出されると、市の方は決心しないといけなく。ガイドラインがあろうとなかろうと、法の提案制度が優位ですから、出てくれば審議しないといけなく。早めにきっちりとしたガイドラインを作る必要性があるということは、もう一方では法が変わったので、それも求められているのです。

【議長：増田会長】

よろしいでしょうか。多分次回に、一つはパブリックコメントに対して市はこれを受け止めて、どういう考え方をお持ちなのかを次回にご報告を整理していただきたい。もう一点は、今日の議論の中で、一番大きな問題で、市の将来像として適用区域を調整エリアにしてるということの合理的説明といえますか、将来像としてこういうものを描いているので、最後に一つございましたけど、調区のエリアが広い市で、駅前がかなりの部分、調整区域に位置づけてきたという歴史的経緯の中で、外環と石川との間、あるいは近鉄との間を調整区域にしてきたというような経緯があるのでしょうか、その辺りを説明いただいて、適用エリアとした意味をですね、説明いただくと。これはパブコメに対する答えにも必要かと思うので、ここの審議会でも必要なので、少しご説明いただくということで、思うのですけれども、事務局はよろしいでしょうか。

それを受けて再度審議をすると、というような事になろうかと思うのですけれども、

【山本委員】

パブコメの件数と反対賛成の数を

【議長：増田会長】

よろしいでしょうか、そのようなことで。くれぐれもご理解いただきたいのは、開発の審査をしているのではないという話と、それがあったからガイドラインを作らないといけなくなったのではなくて、まちづくり三法の改正があったということが背景にあるということです。よろしく願いしたいと思います。

そして少し前回に続き宿題があろうかと思いますが、慎重に審議を行う必要が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】

そうしましたら、その他の案件で何かございますでしょうか。

【事務局：山中】

今日、資料と一緒に一番下にチラシと葉書をセットにしたものをお配りさせていただきました。これは、まちづくり講演会と申しまして、3月8日に興正寺さんでまちづくり講演会を開催させていただくということで、その案内と入場整理券をお持ちさせていただいております。皆様お忙しいなかとは思いますが、もしお時間にご都合がございましたら参加していただければ幸いです。よろしくお願い致します。

それともう一点なのですけれども、本日の審議会の開催の前に会長と副会長に次回の日程調整をしていただきまして、よろしいでしょうか 4 月の 21 日の月曜日午後 2 時から、この庁議室で次回の審議会を開催させていただきたく思いますので、また後ほどご案内等々送らせていただくのですけれども、ご予定をしていただきますようよろしくお願いいたします。以上です。

【議長：増田会長】

一つ、副会長さんとも協議させていただいて、極力早め開催して、皆様にご了解していただいたほうがいいだろうということで、お願いしたいと思います。あと、風土 100 選、先ほど富田林市の独自性とかいうことで言いますと、やはり寺内町の中でも、日本の歴史的風土 100 選に選ばれたということは、非常に大きな資産、富田林にとっての資源、資産だと思いますので、それを題材に講演会をされるということですので、ぜひとも参画いただければと。

【議長：増田会長】

それでは議論を活発にいただきまして、予定しておりました時間よりも 10 分ほどオーバーしましたけれども、次回に向けての課題もだいぶ明確になったかと思しますので、次回ではそれを踏まえて更に議論をいただきながら、ひょっとしたら次回は付議答申という段階になろうかと思っておりますけれども、よろしくお願いいたします。それではこれで、第 2 回都市計画審議会を終わりたいと思います。ありがとうございました。