

平成17年度第一回富田林市都市計画審議会

会議録

平成17年11月21日(月)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

福田経三、下野恵子、中谷清、土井魏、阪野拓也、壺井久雄、左近憲一、辰巳真司
尾崎哲哉、山本剛史、司やよい、奥田良久、京谷精久、上野栄樹、三嶋定雄、渡邊ヒロミ

・ 事務局

まちづくり政策部

國田泰一、植田信二、上野剛敬、森島彰、梶本揚子、赤野正吾、澤井真美

農業振興課

永井一夫

上下水道部下水道整備課

寺塩博一、皆見貴人

◎ 開会

《土井議長》

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。

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

まず、本日の審議会には、委員19名中16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項の規定に基づきまして、定員数に達しておりますことを報告いたします。

なお、吉村委員、石原委員、沖委員におかれましては、本日は所用のため欠席との連絡を頂いておりますので、よろしくお願いいたします。

議事に入ります前に、本年2月に開催をいたしました審議会から、委員の交代がございましたので、事務局の方から委員及び事務局のご紹介をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

—委員及び事務局の紹介—

《土井議長》

本日の審議会の開催にあたりまして、市民の5名の方々から会議の傍聴の申し出がございま

したので、傍聴人の入室を認めてよろしいでしょうか。

《各委員》

異議なし。

《土井議長》

異議なしの声がございましたので、傍聴人の入室をして下さい。

—傍聴人入室—

それでは、お手元の会議次第により進めさせていただきます。

議案書1ページでございます、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、まず事務局より、この議案についての内容の説明をお願いいたします。

《赤野》

まちづくり推進課の赤野です。よろしくお願いたします。それでは議案の説明に入る前に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説明いたしますので、お手元の資料とあわせてご覧下さい。

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12回の見直しを経て、現在、生産緑地地区は、323地区、約72.33haとなっております。

続きまして、制度の概要についてですが、説明の途中に、生産緑地法第何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1と書かれた冊子をご用意ください。右肩に資料1と網掛けしてあります。そちらの冊子の5ページから11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。一度指定を受けますと、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、身体障害や病気のことです。

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、斡旋などにより所有権移転がされていない場合は、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11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、生産緑地法第10条の規定に基づく、買取り申し出後の行為制限解除に伴い、中野町三丁目2地区ほか7地区について、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11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。したがっ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12ページの新旧対照表、並びに別冊の議案書資料1により説明させていただきます。

議案書の12ページと議案書資料1の1ページの図面をお開き下さい。

まず、議案書資料1にあります、新旧対照図の見方について説明いたします。

図面上に緑色の線で着色しております①中野町三丁目2は、今回変更を予定しております生産緑地地区であり、議案書12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。

赤色の着色は、買取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おります。

黄色の着色は、行為制限解除により廃止す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、廃止する区域を表しております。

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、1ページから4ページまでの4枚添付しておりますので、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、いま見ていただいております議案書資料1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、議案書資料1の1ページ、新旧対照図の①生産緑地地区名称中野町三丁目2地区から、順にご説明申し上げます。

まず、①の中野町三丁目2地区でございますが、地区の面積約0.55haの内、黄色で着色しました約0.05haを廃止し、区域変更後の面積は約0.50ha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。

次に図面2ページの②の甲田1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、主たる従事者の死亡により廃止するものです。

同じく図面2ページの③甲田38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、主たる従事者の死亡によるものです。

次に図面3ページの④甲田13でございますが、地区の面積約1.50haの内、黄色で着色しました約0.15haを廃止し、区域変更後の面積は約1.35ha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。

同じく図面3ページの⑤甲田8でございますが、地区の面積約0.99haがあります。その内、黄色で着色しました約0.20haを主たる従事者の死亡により廃止します。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0.74haの甲田8と約0.05haの甲田40に分割となります。そのため⑥の甲田40は、甲田8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。

同じく図面3ページの⑦甲田24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、主たる従事者の死亡によるものです。

次に、図面4ページの⑧錦織27でございますが、地区の面積約0.14haがあります。その内、黄色で着色しました約0.10haを主たる従事者の死亡により廃止するものです。この廃止により残りの青色で着色した生産緑地は約0.04ha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あわせて約0.14haを廃止するものです。

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。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320地区、面積約71.53ha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。

《土井議長》

ありがとうございました。ただ今説明を受けました議第1号南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について、ご意見ご質問はございませんか。異議がないようでございますので、表決に入ります。

議第1号を原案どおり可決することについて、ご異議ございませんか。

《各委員》

異議なし。

《土井議長》

異議がないようですので、原案どおり可決いたします。続きまして、議案書13ページにございます、議第2号南部大阪都市計画下水道の変更についてですが、まず事務局より内容の説明をお願いいたします。

《寺塩副理事》

下水道整備課の寺塩でございます。よろしく願いいたします。

それでは、付議しております議第2号、南部大阪都市計画下水道(富田林市決定)の変更につきまして、内容の説明をさせていただきます。

配布資料としては、汚水・雨水の総括図と汚水・雨水の新旧対照図計4枚がございます。

それでは、お手元の議案書並びにスクリーンとで説明をさせていただきます。

恐れ入りますがスクリーンをご覧ください。

今回の変更は、排水区域の変更と下水管渠の表示の変更でありまして、民間開発により公共下水道に流入している区域を、都市施設の一つとして都市計画に定めるものと、平成16年2月16日より実施しました住居表示の変更に伴うものであります。

それでは、お手元の議案書14ページから17ページまでがその変更の内容です。議案書18ページ以降新旧対照表に基づきまして説明させていただきます。

おそれいりますが議案書19ページをお開きねがいます。

富田林市大和川下流東部流域関連公共下水道、2. 排水区域において平町一丁目・梅の里一丁目2.2ha、宮町三丁目1.5ha、かがり台・南大伴町四丁目・山中田町三丁目13.7haを併せて17.4haを追加し、面積約997haに変更するものです。1. 下水道の名称、3. 下水管渠につきましては、内容の変更はありません。

次に議案書20ページをお開きください。

富田林市大和川下流南部流域関連公共下水道、2. 排水区域において大字伏山1.8haを追加し、面積約6.3haに変更するものです。

次に3. 下水管渠において大字加太及び大字廿山の一部で住居表示の変更があり、金剛中部汚水幹線の終点富田林市大字加太地内を富田林市加太一丁目地内、

金剛中部雨水幹線の起点富田林市大字廿山地内を富田林市加太一丁目地内、終点富田林市大字加太地内を富田林市加太一丁目地内に変更するものです。1. 下水道の名称につきましては、内容の変更はありません。

次に議案書21ページ富田林市大和川下流西部流域関連公共下水道の変更はありません。

以上で変更内容の説明を終わります。何とぞよろしくご審議うけたまわりますようお願い申し上げます。

《土井議長》

ありがとうございました。ただ今ご説明を受けました議案について、ご意見ご質問はございませんか。

《奥田委員》

これ今の資料のね、これ今、雨水の方見て説明してくれたんかな。この資料、汚水の方でな、東条地域にまだ管走っとるやろ。この地図で、流域幹線の茶色の線が走ってるやんか。これってまだあるん。ないやろ。

《寺塩副理事》

府の流域幹線で通っております。18年度に変更する予定と聞いております。

《奥田委員》

手続きのシステムだけ教えてくれへん。わしらの理解は、合併処理浄化槽の区域にするんだということで、このいわゆる公共下水の網は、もう外れているという理解をしたんやけれども、そうではないの。今の時点では、まだ戻すことも可能なん。公共下水の網はまだかぶってるの。

《寺塩副理事》

まあ、上位計画でございますので、大阪府としましては下水道のこの認可という形で残っておりますけれども、18年度において全体都市計画の見直しをさせて頂いて、その部分の一部、東条地区は除外させて頂くということになります。

《奥田委員》

分かったような分からんような…これは何もせんで良いの。富田市の都市計画のこれは。

《寺塩副理事》

一応、18年度に大阪府におきまして府の決定という形で進めていくということです。

《植田理事》

大阪府の方から、変更の原案が出来ましたら富田林市の方に意見照会がきますので、その時にまたこの都市計画審議会にて諮って頂いて、その市としての意見を返して変更削除するのは削除ということになります。

《土井議長》

奥田委員、よろしゅうございますか。

《奥田委員》

はい。

《土井議長》

他にご意見・ご質問ございませんか。ないようですので、表決に入ります。

議第2号南部大阪都市計画下水道の変更について原案どおり承認することについて、ご異議ございませんか。

《各委員》

異議なし。

《土井議長》

異議なしの声がございました。異議がないようですので、原案どおり可決いたします。ありがとうございました。

続きまして、議案書22ページにございます議第3号南部大阪都市計画区域区分等の変更について、まず事務局より内容の説明をお願いいたします。

《森島係長》

議案書22ページの大阪府決定の案件について説明いたします。

1. 南部大阪都市計画(富田林市)区域区分の変更
2. 南部大阪都市計画(富田林市)用途地域の変更
3. 南部大阪都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更
4. 南部大阪都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更

と4案件ありますが、いずれもおおむね5年に一度行われる、1番の区域区分の変更、いわゆる線引き変更の時期に、あわせて変更を行うものです。

まず議案書23ページの1. 南部大阪都市計画(富田林市)区域区分の変更についてですが、予定区域につきましては本年2月の本都市計画審議会でも説明させていただきました、2地区を市街化区域に編入するものです。

議案書につきましては、総括的にまとめたものになっています。議案書資料1の12・13ページに位置図、区域図を付けています、同じものを前のスクリーンに映し、説明させていただきます、スクリーンをご覧ください。

まず、本市東部に位置します、かがり台地区、編入区域面積約8.8haで、平成9年に住宅地開発の許可を受け、平成13年に開発完了、現在約300戸の住宅が建築され、1,000人以上が居住される、良好な住宅地を形成しています。

続きまして、北部に位置します、喜志地区、平町一丁目、梅の里一丁目の各一部の地区で面積約2.2haです。本地区は、平成12年から13年にかけて開発された、住宅地、宗教施設用地の区域と、北側の喜志美原線沿いの住宅と事業所の混在する区域で構成されます。かがり台地区、喜志地区いずれも既に市街地を形成している区域として市街化区域へ編入するものです。

街並みの写真です。上段が、かがり台地区、下段、喜志地区の写真です。

今回の変更により、市域における市街化区域面積は11ha増加し1,579haとなります。

続きまして、議案書24ページの2. 南部大阪都市計画(富田林市)用途地域の変更についてですが、24ページが総括表、25ページから26ページにまたがって変更箇所の一覧表でございます。また、議案書資料1、12から16ページに位置図、区域図を添付いたしました。また、お手元に参考として、現在の用途地域の地図をお配りさせていただいています。スクリーンに位置図、区域図を映し、説明させていただきます。

1. の市街化区域編入により、新たに用途地域を指定する地区とともに既に用途地域が指定

されているところで、市街地の状況に合わせて用途地域を変更する地区がございます。

かがり台地区につきましては、先ほども申しましたように、良好な住宅地が形成されている地区で、住環境保護のため建築協定が締結されています。編入後の用途地域は、低層住宅に係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を行います。建ぺい率50%、容積率100%、となります。

続きまして、喜志地区ですが、住宅地及び宗教施設用地の区域約1.7haにつきましては、かがり台地区と同じ、第一種低層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率100%を、北側の住宅と事業所の混在区域約0.5haにつきましては、東側の市街化区域と同じ、第一種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%を指定します。

次に、従来用途地域から変更する区域としまして、5地区ございます。

梅の里一丁目地区、面積約0.3haで第一種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%の指定を第一種低層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率100%に変更します。

向陽台四丁目地区、面積約9.4haにつきましては、都市再生機構、元の住宅公団が、中高層住宅、マンションの予定地であったところを、低層の住宅用地に計画変更したことを受け、第一種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%から第一種低層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率100%に変更を行うものです。

街並みの写真です。上段が梅の里一丁目地区、下段が向陽台四丁目地区、現在工事中でございます。

津々山台一丁目地区、面積約2.6haで第一種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%の指定を、第一種低層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率100%に変更します。

寺池台二丁目地区、面積約1.6haで第二種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%の指定を第一種低層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率100%に変更します。

上段が津々山台一丁目地区、下段が寺池台二丁目地区、それぞれの街並みの写真です。

小金台四丁目地区、面積約1.6haで第一種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%の指定を第一種低層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率100%に変更します。街並みの写真です。

向陽台四丁目地区以外は、市街地の現況が低層の住宅地を形成していることから、現況の住環境が保護される第一種低層住居専用地域に変更するものです。

かがり台地区、津々山台一丁目地区、寺池台二丁目地区、小金台四丁目地区につきましては、住環境の保護のため建築協定が締結されています。

以上の変更を行いますと、本市における各用途地域の面積が議案書24ページのとおりとなります。第一種低層住居専用地域が26ha増加し、408haに、第一種中高層住居専用地域が114ha減少し、190haに、第二種中高層住居専用地域が2ha減少し、324haに、第一種住居地域が1ha増加し、499haとなります。それ以外の用途地域につきましては、変更はございません。

続きまして、議案書27・28ページの3. 南部大阪都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について説明させていただきます。

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」といいますのは、一般的に都市計画区域マス

タープランと呼ばれるもので、本市が含まれる大和川以南の南部大阪都市計画区域を対象として、長期的な視点に立った都市の将来像を示すものです。

議案書は、変更箇所のみを記載しています。議案書資料2に変更後の全文を付けさせていただきました。スクリーンに構成を映します。

第1章 都市計画の目標

第2章 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

第3章 主要な都市計画の決定の方針

で、構成されています。第2章 区域区分の方針に、市街化区域の面積等が記載されていますので、先ほどの、区域区分の変更を受け、修正を行うもので、第1章及び第3章に変更はありません。スクリーンに市街化区域のおおむねの規模、の表を出しています、平成12年が前回の区域区分変更年次で、34, 839haが南部大阪での市街化区域の合計面積、平成22年が目標年次で、35, 159haが今回の区域区分変更後の南部大阪での市街化区域の合計数値となっています。市街化区域面積以外に人口と産業の数値が書かれていますので、区域区分の変更に併せて、直近の平成12年の国勢調査等の数値、及びそれらを元に予測した数値に変更を行います。

最後に、議案書29・30ページの4. 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、要点を、スクリーンに映し説明させていただきます。

住宅市街地の開発整備の方針といいますのは、住宅及び住宅地の供給を促進するため都市計画で定めるもので、住宅市街地の開発整備のマスタープランといえます。

内容は、

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における相当規模の地区(重点地区)

で構成されるもので、市町村単位になっていたものを、南部大阪都市計画区域でまとめ直すとともに、重点地区について、時点修正を行うものです。

1. の住宅市街地の開発整備の目標ですが、大阪の現状として居住水準の達成の遅れ、高齢化・人口減少の到来、価値観の多様化による、住宅ニーズの多様化への対応が必要であることから、老朽化した賃貸住宅団地の建て替えや低未利用地において住宅供給を図る、などとしています。

2. 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針、としまして、テーマ別、地域別に方針をあげています。テーマとして、

- ①安全で安心して暮らせる住宅とまちづくり
- ②生活の豊かさが実感できる住宅とまちづくり
- ③良好なコミュニティを形成し、人々が交流する活力のあるまちづくり
- ④循環型社会に対応し、自然と調和した住宅とまちづくり

を、あげています。

また、地域別ですが、地域を

- ①インナーエリア、大阪市の周辺、中央環状線辺りまでのエリア

- ②アウターエリア、インナーエリアの外側
 - ③ベイエリア、大阪湾付近の市街地のエリア
- に分け、それぞれ方針を記載しています。

本市が含まれるアウターエリアについては、自然環境や農林業と調和を図り、緑豊かな住環境の形成、複合的な生活ニーズ、公共交通機関のアクセスを一体的に実現できる良好な市街地の形成を目指す、としています。

次に、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における相当規模の地区、いわゆる「重点地区」ですが、議案書31・32ページにまたがって、本市域内の地区の新旧対象表をつけています。

また、重点地区位置図を議案書資料1の最終17ページにつけています。位置図を、スクリーンに映し説明させていただきます。

富田林東地区、清水町の府営住宅の区域で面積約10ha、建て替え事業がほぼ完了しています。

金剛東地区、現在の都市再生機構が区画整理事業を行った区域で面積約231haであります。

富田林北地区、緑ヶ丘町の府営住宅の区域で、面積約5haであります。

梅の里地区、梅の里の三丁目・四丁目で、面積約36ha、本地区につきましては、事業者による宅地分譲、道路公園等の整備が完了していますので重点地区から削除いたします。

最後に、富田林北大伴地区、面積約10ha、楠町の府営住宅の区域であります。建て替え事業に着手しましたので今回追加となります。

議案書31・32ページの表のアンダーラインをしているところが変更部分で、府営住宅の建て替え事業の進み具合等、地区の現状にあわせて、変更を行うものです。

以上が、本市に係る大阪府決定の都市計画変更案であります。本案件につきましては、10月に府において公聴会が開催され、現在、国との協議中です。今後のスケジュールですが、来年1月に大阪府より市町村に対しまして意見照会、2月に大阪府の都市計画審議会に付議、3月に都市計画変更の告示の予定です。

1月に本案の内容で意見照会があれば、市としまして、大阪府案に異議がないとのことで回答を行いたいと考えております。

以上で、府案件の説明を終了いたします。よろしくご審議をお願い致します。

《土井議長》

ありがとうございました。ただ今説明を受けました議第3号南部大阪都市計画区域区分等の変更について、ご意見ご質問はございませんか。

《奥田委員》

議案書のね、今説明頂いた29ページ・30ページの文章ありますわね、それと資料2の文章との関係ををね、もう1回言ってくれへん。抜粋したものというふうにさっきはちょっと聞いたんやけども。29・30ページの議案書、それとこの資料2との関係。

《植田理事》

元々ですね、資料2の整備・開発及び保全の方針の中に全部入ってたんですけど、で、今もだぶって入っておりますけども、特に再開発の方針と、それから住宅市街地の開発の方針、それと防災街区の整備の方針というのがあるんですけども、これについては重要やと言うことで、さらに独立して方針を決めるということに法改正になりましたんで、こういう形になっております。以上です。

《奥田委員》

この資料として出されてる変更案っていうのは、これはまさに参考資料なん。我々が今意見言っただうにかなるのは29・30ページなん。

《植田理事》

これは、もうほとんど変更といいますか、このままなんですわ。これも南部大阪の、29・30ページにつきましても南部大阪というくくりの問題なんですよ。だから、富田林だけの事ではございませんので、どうにもならん言うたら変な話なんですけれども。その中でも特に、最後の新旧対照図の31・32ページにつきましては、富田林独自のものだけを抜き出してきました。ということでございます。以上です。

《奥田委員》

まあ、どうにもならんっていう話なんやけども。ちょっと気がかりなところが何点か、質問になるんか要望になるんか、あれなんやけども。この29ページのところで、これは富田林が該当するんかどうかが一つは心配なのは、真ん中あたりに丘陵部においては大規模な公的開発プロジェクトを進めるとともに適地において優良な民間開発等を促進するっていう文言があります。これは富田林には該当しないっていう風には思ってるんですけどもね。(開発を)もしするっていう場合には、従来、富田林はこういう面については規制をするんだということずっときてます。もしこれが富田林でも該当するっていうのであれば、本市の大転換ということになるわけで、一つは危惧をしています。

それからもう1点は、29ページの下から3行目・4行目のところでね、いわゆる安全なまちづくりっていう視点だと思うんですけども、この建物の不燃化・耐震化を促進するというのが、この本文には何回も出てくるんですけど、あちらこちらに。不燃化、耐震化、不燃化、耐震化っていう風に。16ページ、17ページ、12ページにも2回ほど出てくるんですけど、あと10ページにも。本文の方で、ページめくる毎に不燃化、耐震化というのが目に付きます。具体的にね、何か新しい事してくれるんかなという期待もあるんやけど。一つはね、不燃化でこの本文を見とったら防火地域・準防火地域の指定だという話が出てきます。この指定っていうのは、従来通りの方針やったら、指定して建材なんかに規制かけるだけで、そのいわゆる家を建てる個人さん任せで行政は何もしないっていうのが防火地域や準防火地域の指定やねんな。ほんじゃあこれもやな、100年経たんとやな、不燃化のまちづくりは出来ひんっていう、要は今の方針なんや。

耐震化にしたって、やはり診断については今は助成あるけど、それ以外には助成はないっていうことで、これは是非、促進っていうことを謳っている限りはそれなりの対応が必要だと。特に

耐震化については都道府県レベルで耐震化の為の工事への助成を奨めてるっていうのが広がっているという状況もあるんで、それは是非大阪府に対して、そういう施策の推進っていうのをね、こндаけあちこちに耐震化・不燃化っていう言葉がね、こндаけ出てくるんやったらね、おおいに期待したいなと思うんやけどもね。必ずお願いしたいなという風に思ってるんですけども、とりあえずそのへん、どうですか。

《植田理事》

まず最初の、丘陵部においての大規模な公的開発プロジェクトっていうのは直接的に本市には当てはまらない、それは泉北ニュータウンを念頭に置いた話だろうという事でございます。次の方の話になりますと難しいんですけども、まず不燃化につきましては商業系の用途地域—商業・近隣商業、これは当然容積密度を高く認めてますので、密度も高くなるので、防火地域・準防火地域というものを定めて不燃化に努めるという事になっております。耐震化につきましては、委員もご存知の通り、大阪府ではまだ制度を持っておりませんので、その辺の絡みで今後、国への要望課題かなと思っているところです。以上です。

《奥田委員》

それとあと一点だけね、その不燃化の話ね、もう何回も言うけど、防火地域・準防火地域の指定言うたら、不思議な線やなと思ってるんやけど。よおさん指定するだけなんや。ほんならそれは、その人個人個人が努めやんとあかんっていう制度なん。そんなでまちづくりが出来るんかと。あなたまかせの制度なんや。まあ建て替えの時期にならんと防火地域なんて出来ひんということになってるんやなと思ってるんです。つまり100年くらいかからんと、その地域はほんまに防火地域・準防火地域になるんかと、そのくらいかかるような話なんや。だからそれはね、具体的な支援がいると違うかなっていうふうに思います。

それからもう一つ、本文の中でね、この大阪府の計画なんやけども、22ページの下水道で、さっき下水のところちょっと言ったんやけれども大阪府のあたまっていうのは、生活排水処理は平成22年100%処理だというふうに方向を持ってるんやね。公共下水と合併処理浄化槽で100%処理なんやというのが生活排水の計画なんです。ところが22ページにはこういう記述が別になくて、いわゆる公共下水の整備の記載しかないねんな。合併処理浄化槽っていうのは全く頭がないというんかね。それがよく分からんのが一点。それから23ページから24ページにかけてですが、23ページの下から2行目あたりから、北部で土砂災害の発生危険箇所については新たな開発を抑制するという事で、その次24ページの1～2行目に警戒区域の指定を行うという記述があります。ところがや、24ページ下から5～6行目で、一方、山麓部では云々って書いてある。開発するにあたっては必要な土砂災害防止施設の整備を図り、安全の確保に努めるという事でやね、どっちやねんということやね。富田林には危険箇所もあるわけやから、一つしっかりとした対応をお願いしたいなという風に思っています。どうにもならんという話なんで、とにかく話だけ言っときます。

《土井議長》

事務局の方で、何か説明ございませんか。

《植田理事》

難しいところなんですけど、下水道の方については、やっぱりこの答申というのは、基本的には都市計画決定のベースになる考え方をまとめたものですから、合併処理浄化槽の事にはあまり触れずに、いわゆる都市計画事業として施行する公共下水道を重点的に謳っているんだという風に思うんです。それと、もう一つ河川の方も23ページの終わりの方から24ページの初めにかけては警戒区域として土砂災害の予防ですね、上は予防の方で指定を行う、と。で、下の方も24ページの下から7行目くらいから実際に防災工事をやっていくって話ではないか、という風に思います。以上です。

《土井議長》

奥田委員、よろしゅうございますか。

《奥田委員》

はい、結構です。

《土井議長》

他にご意見ご質問はございませんか。

それでは、ないようでございますので、表決に入ります。議第3号南部大阪都市計画区域区分等の変更について、大阪府案に異議がないということで答申することについて、ご異議ございませんか。

《各委員》

異議なし。

《土井議長》

ご異議がないようですので、大阪府案に異議がないということで答申することに決定いたします。奥田委員から色々と質問ございましたが、その点もよく考えて頂きたいと思います。

それでは、次に報告に入ります。議案書33ページにございます、都市計画マスタープランについて、事務局より報告がございました。内容の説明をお願いいたします。

《梶本》

梶本と申します。よろしくお願い致します。

それでは、「報告1」の「都市計画マスタープラン」についてご説明いたします。こちらの議案書の33ページになっております。前面のスクリーンに議案書と同じものを写しておりますので合わせてご覧下さい。

都市計画マスタープランとは、都市計画法第18条の2に基づく、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことを指し、「都市の将来像の明確化」や「地域の課題に応じた整備方針」を定めるものです。

上位計画である市の総合計画や、大阪府の都市計画区域マスタープランに即して、市が都

市計画の方針等を定めるものです。個別の都市計画の方向性を決めるものとなります。

改訂の背景につきましては、平成10年2月に策定された、現行のマスタープランの目標年次が平成17年であること、上位計画である「南部大阪都市計画区域マスタープラン」が策定されたこと、同じく上位計画である次期「市・総合計画」が本年度に策定予定であることを受け、今回の改訂作業を行うものです。なお、現行のマスタープランの概要版を資料として配布しております。

住民の意見を反映し、策定するために、アンケート調査やパブリックコメント等を行い住民の意向を把握して策定いたします。アンケートについては、議案書資料2に添付しております。

マスタープランの構成は、「全体構想」と「地域別構想」に分かれ、「全体構想」については、まちづくりの目標や都市像、実現のための課題や整備の方針をかかげ、「地域別構想」では、前回と同じく、市内を8地域に分け、それぞれの地域の将来像、整備方針、実施すべき施策についてかかげていきます。

策定スケジュールについてですが、平成17年度・18年度の2か年での策定を予定しております。平成18年2月までにアンケート結果の分析、7月に都市計画審議会への報告を致します。8月にはマスタープランの素案を広報に折込んだ上でパブリックコメントを実施する予定でございます。その後11月に都市計画審議会に諮問させて頂き、最終的に平成19年3月に策定公表を予定しております。

今後、住民アンケート結果や課題の整理を行い、各担当部局と調整したうえで、策定を進めていく予定でございますので、よろしく申し上げます。

《土井議長》

ありがとうございました。ただ今説明を受けました報告案件都市計画マスタープランについて、ご意見ご質問はございませんか。

《尾崎委員》

この住民アンケートはもう実施されたんですか。

《植田理事》

現在実施中なんです。

《尾崎委員》

ということは、今は配布中。

《植田理事》

そうです。

《尾崎委員》

ということは、資料2の35ページに書いてある通り、無作為で3000人選んで送ったということですか。

《植田理事》

はい、そうです。

《尾崎委員》

この通り。

《植田理事》

この通りといたしますと。

《尾崎委員》

35ページから、それ以降ですね。35ページから41ページまでですか、この通り送ったんですか。

《植田理事》

はい、この通りでございます。

《尾崎委員》

ちょっとね、実際に市民の目に立って考えた場合、この都市計画マスタープランについての説明が全くないんですね。市民の方がこれ送ってきて、都市計画マスタープランって何やって思わなくなっているのが一点と、36ページなんですけど、前回のマスタープランでもそうですが、富田林を8つの地域に分けてるんです。8つの地域の基準っていうのは何なんやろうなっているのが一点引かかる所なんですけれども。

《植田理事》

確かに都市計画マスタープランに関して、説明そのものが不十分だと仰られれば、なるほどそうかなという風にも思います。そこは改めさせていただきます。

8地域に分けている根拠というのはですね、他市と比較すればちょっと細かすぎるんですね。本市くらいの市域面積やったら大体3ないし4地区に分ける所が多いんですけれども、本市におきましては地域いわゆる日常生活圏をどう捉えるかという事で、正確な定義はないんですけれども、一応中学校区ぐらいを一つの地域の単位として捉えております。概ねですから、きっちり中学校区で分かれているという訳ではないんですけれども、こういう考え方で8地域に分けております。

《尾崎委員》

分け方なんですけどね、例えば7番の金剛地区。青葉とか加太とか五軒家とか、これは旧村地区ですね、高辺・寺池・藤沢三・四丁目、これは新興地区ですよ。旧村地区と新興地区を一括にしてね、あとのアンケート調査にあるような、道路は何が足りませんかとか、何が必要やと思いますかとか、そういう事を一括で聞いても、全然違うんちゃうかなと。旧村地域と新興地域ね。他にも、3の東部なんか、さっきも言うてたかがり台とか大伴とか山中田って、また全然違い

ますよね。こういう所を一くりにして、ちゃんとしたマーケティングが出来るのかな、と。その辺を思うんですけどね。今まで平成10年のも8つに分けてるかしらんけれど。今までどおりの同じような分け方してるっていうような。別にそんな他市は、もっと大きく分けてるんかしらんけど、別に富田林はもっと細かく分けたって良いんじゃないかなと思いますし、その辺がちょっと引っかかるっていうんですかねえ。

《植田理事》

確かに街並みが一くりの中でも随分違いますけど、これでも、他市と比べたら細かいということと、まあ実際に。

《尾崎委員》

他市と比べんでもね、富田林は富田林のやり方でやったらええと思うんですわ。他市なんか関係ないでしょ。

《植田理事》

そうやっていくと、例えば町会単位ぐらいで集計せないかん事にもなると思うんですよ。

《尾崎委員》

今回もう出したんやったらあれですけども、別に従来通りのやり方でやるとか、そう言った事は全く必要ない、新しいやり方でやっていったらええと思うしね。で、最初に言いましたように、市民がこのアンケート届いた場合、都市計画マスタープランって何やねんってそこからなると思うんですね。だからその辺、もうちょっとやっぱり市民の目線に立って、分かりやすい言葉でね。何か中のアンケート調査の文章見てたら、市街化調整地域とかも書いてるし、これもやっぱり僕らとかは当然分かってるけど、分かれへん人もあると思うんですよね。これ20歳未満の人にも出してるんやしね。だからやっぱり、その辺を分かりやすい言葉でね、やっていった方がええんちゃうかな、と思います。これ要望にしときます。

《植田理事》

ありがとうございます。おっしゃる通りかと思う部分がたくさんございますので、今後参考にさせて頂けたらと思います。今回はちょっともう進めてしまっておりますのでご容赦願いたいと思います。

《土井議長》

尾崎委員、よろしゅうございますか。

《尾崎委員》

はい。

《京谷委員》

一つだけお聞きしたいんですけども、これ、上位計画の第4次総合計画に具体的に、時期的に見ると、私、第4次総合計画に参加させてもらってるんですけども、どのように反映させていくんですかね。間に合いますか、これ。

《植田理事》

第3次総合計画が平成17年度いっぱいまでになっておりますので基本的には18年度から第4次総合計画が始まるはずだということで、17年度18年度の2ヵ年で都市計画マスタープランをやりたいという風に思っております。ということは、総合計画と平行して1年、総合計画が出来上がってから、その方針に基づいて1年、計画を練るということになります。ですから、平成17年度はアンケートとか基本的な調査をして、それから総合計画の方針も見極めて、18年度いっぱいまでまとめるということですので、スケジュール的には合うと思います。

《京谷委員》

平成18年度の8月の末の素案広報の折り込み・パブリックコメントについてね、具体的にどういう方法を考えられてるんですか。

《植田理事》

広報折り込みで素案をですね、前回も同じような事を行ったんですけども、全戸に配布しまして、コメントとしては電話でも、来て頂いても、手紙でもメールでも、何でも結構ですので、ご意見があれば下さいという形にさせて頂こうかと思っております。あと、実際に直に意見聴取会、前は8地域に行って聞いたんですけども、今回はその点のやり方はどうしようかな、と流動的に考えております。例えば、何人かの委員さんにも入って頂いて、ワークショップみたいななんをやるとかいうようなやり方もありますし、記録意見聴取会みたいななんをやるというやり方もありますので、ちょっと今後の成り行きで決めていきたいという風に思っております。

《京谷委員》

さっきも言って頂いたんですけども、パブリックコメントもね、キチッと意見聴取会もやるんやったら説明会もね、出来たら大きな単位でも良いですからやって頂いた方が良いかと思えます。

《司委員》

このアンケートの事なんですけど、富田林にお住まいの16歳以上の方の中から3000人を無作為にお選びになったってことなんですけど、この3000人っていうのは、富田林の人口は今12万6000人くらいなんですけど、どういう風な基準で3000人にされたのか、それと色んな市民のアンケートを富田林も色んな形で採られてると思うんですけども、大体このアンケートを書いて出される方の年代って、みんな平均して、大体同じ年代の方が出されてると思うんですね。で、この全部が全部返ってきませんよね、3000人も。そういう中で特に若い人なんかは、特にこういう都市計画というか、まちづくりにどこまで意識があるかっていう問題もあるんですけど

れども、やっぱりこの人数とか、無作為っていうところで、本当にこういう事が、市全体の参考にはしているってことなんですけど、そういうことになるのかなあとちょっと思うんです。その辺はどういう風に。

《植田理事》

無作為は無作為で良いんだろうと思うんですけれど、で、3000人なんですけれども、前回もそうだったんですが、大体(返ってくるのは)5割程度なんですよね。前回でも5割ちょっと越えたかなと思うんですけれども、そうすると、まあ1500のサンプルが集まるということですので、人口で言ったら1%。ということで、この手のアンケート、アンケートも複雑なんやったら沢山いきますけど、サンプル数としては1%あれば、こういうのは大体傾向として分かります。それから各世帯にかぶらんと送りますので、世帯数が4万5000ほどですから、それから言うと少し比率も上がるんじゃないかなと思うんですが、このくらいのアンケートだったら1500もサンプルが集まれば、まあよしということになるかなと思います。以上です。

《司委員》

そういう中で、これからの少子高齢社会なんていう時代が変わっていくなかで、やはり若い人のこう言った意見をアンケート等で、どんどん出して頂けるようなね、そういったことも考えていかないといけないと思うんですよ。特にアンケート調査とかって割と50歳以上とか、若い人が比率からいけばね、データで何歳から何歳まで出て出ますよね。そういう中で若い人の意見は少ないかなって思うんですよ。やっぱりこれからのまちづくりにおいても、若い人の声も聞き取れるアンケートは大事なと思うかな、と思います。

《植田理事》

確かに今おっしゃったように大事なことやと思います。前回のマスタープラン策定時にもアンケート調査を行いましたけど、確かに、若い人の場合は同じ数出しても回収率が低かったと思うんです。前回の説明会、8地域で行った説明会でも、若い方の参加は少なかったです。ただ、これは相手の方の意識もありますので、なかなか具体的には難しいところもあるかとは思いますが。でも、若い方からの返事が返ってくるアンケートというのも大事なことやと思います。今後、若い人も積極的に参加頂ける様な方法についても検討して行きたいと思っております。

《土井議長》

ありがとうございました。他にご意見・ご質問はございませんか。ないようでございますので、ご了承承頂けたものと致します。

本日の案件については以上でございますが、この機会に何かご意見等がございましたら、お受けしたいと思います。ないようでございますので、これで本日の審議会を終わらせて頂きます。ありがとうございました。

それでは、最後に事務局より一言お願いいたします。

《國田部長》

本日は本当にありがとうございました。長時間ご審議頂きまして、ありがとうございました。特に委員の皆様には生産緑地地区の変更・下水道の変更ということで、市決定案件と府決定案件ということで区域区分等の変更、それに今ご審議頂きました都市計画マスタープランについての報告と本当に多くの案件につきましてご審議を頂きまして、ありがとうございました。なお、今後の手順ですが、市決定分につきましては、府との手続きを進めていきたいと考えております。それから区域区分等の府の決定でございますが、説明の中でも申し上げましたように、3月くらいを予定しております。その前に意見照会がございますので、特に今日、色々ご審議・ご意見頂きました所は、その点もふまえて、回答して参りたいと考えております。それから、報告案件でありました都市計画マスタープランでございますが、非常に市民に密着した案件でございますので今後につきましては、今日頂きました意見をふまえて内容を十分に吟味し、又、意見を享受できる方法等を考え、進めて参りたいと思っております。今後とも、よろしくお願い致します。本日は、どうもありがとうございました。

《土井議長》

どうもありがとうございました。これを持ちまして解散とさせていただきます。