

平成29年度 第2回富田林市都市計画審議会 議事録

平成29年11月1日開催

市役所2階 全員協議会室

○内容

- ・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（付議）
- ・議第2号 南部大阪都市計画彼方地区地区計画の決定について（付議）
- ・議第3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（諮問）
- ・報告1 南部大阪都市計画伝統的建造物群保存地区の変更について
- ・報告2 富田林市都市計画マスタープランの改定について

○富田林市都市計画審議会委員

・出席委員

置田 修、山元 直美、土井 廣和、浅岡 均、吉村 善美、増田 昇、佐久間 康富、
奥田 良久、南齋 哲平、川谷 洋史、高山 裕次、京谷 精久、山本 剛史、岡田 英樹、
伊東 寛光、吉年 千寿子、田中 憲二、西尾 進

・欠席委員

鈴木 憲、久保 幸太郎

○事務局

・まちづくり政策部

皆見 貴人、坂本 信行

・まちづくり政策部 まちづくり推進課

仲野 仁人、尾崎 竜也、高木 美佐、井上 欣之、加茂 武、岡本 一郎

・生涯学習部 文化財課

房田 秀之、森口 大士

《事務局：尾崎》

それでは、定刻となりましたので、只今から、平成29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ます。私は、まちづくり推進課、尾崎でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

委員の皆様方には、大変お忙しいところ、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。

それでは、まず、お手元の資料の確認をさせていただきます。会議次第、委員名簿、配席図、議案書、資料を用意させていただいております。配布資料に漏れなどはございませんでしょうか。本日は委員総数20名中、現在18名にご出席をいただいております。審議会条例第5条第2項による定足数を満たしておりますこと、まず、ご報告させていただきます。なお、鈴木委員におかれましては、本日、ご

欠席との連絡をいただいております。また、西尾委員におかれましては、所用により2時半ごろを目途に途中退席される予定でございます。

ご承知の通り、本審議会の議事につきましては、本市の会議の公開に関する指針により公開することとなっておりますので、予めご了承願います。

では、議事に入ります前に事務局よりお知らせがございます。ご発言の際には、マイクのボタンを押していただいておりますので、ご発言いただきますよう、お願いいたします。

それでは、以後の進行につきましては増田会長にお願い申し上げます。

《議長：増田会長》

皆さん、こんにちは。

2週続きの台風で、市内でも少し幾つかの箇所では災害が発生していると。幸いなことに、人災はなかったというふうにお聞きしておりますけれども、色々な意味で異常気象に対する対策が求められるようになってきた昨今かと思っております。本日はご出席賜りまして、ありがとうございます。只今より、平成29年度第2回富田林市都市計画審議会を進めさせていただきたいと思っております。着席して進めさせていただきます。

本日の案件でございますが、1点が交代委員の紹介、2点目が副会長の選任、案件といたしましては、議案が付議2件、諮問1件、報告案件が2件と、かなり長大なものとなっておりますので、適切に休憩を挟みながら進めて参りたいと思っております。ご協力のほど、よろしくお願いしたいと思います。

それでは、本日の議事録署名人ですけれども、本日は置田委員にお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

それでは、会議次第により、会議を進めさせていただきます。

次第の2、交代委員の紹介ですが、事務局よりご紹介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：尾崎》

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に、1名の委員の交代がございました。条例第2条第1項第1号委員であります、浅岡委員でいらっしゃいます。

《浅岡委員》

只今ご紹介いただきました、本市農業委員を務めております、浅岡です。どうかよろしくお願い申し上げます。

《事務局：尾崎》

なお、浅岡委員の任期におかれましては、条例第2条第3項で、前任者の残任期間となっており、各委員の皆様と同様、平成30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、交代委員の紹介を終わらせていただきます。

《議長：増田会長》

はい、ありがとうございました。

浅岡委員、よろしくお願ひしたいと思ひます。

それでは、続きまして次第の3、副会長の選任についてですが、現在、空席となっております。副会長にどなたかご推薦いただければと思ひますが、いかがでしょうか。

《西尾委員》

はい。

《議長：増田会長》

西尾委員どうぞ。

《西尾委員》

長年、審議会の運営にご尽力いただいております、置田委員にお願ひしてはどうでしょうか。

《議長：増田会長》

はい、ありがとうございます。

只今、置田委員にというご推薦がございましたけれども、よろしいでしょうか。

《各委員》

異議なし。

《議長：増田会長》

はい、ありがとうございます。

皆様方のご賛同いただきましたので、お手をかけますが、置田委員に副会長をお願ひしたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

それでは、置田副会長に関しましては、席をこちらの前に移動いただくということで、よろしくお願ひしたいと思ひます。

置田様には、またこれからよろしくお願ひしたいと思ひます。

《置田副会長》

只今、紹介いただきました、商工会の副会長の置田でございます。石原さんの後任で上手く務まるかどうか分かりませんが、増田会長の補佐を一生懸命務めさせていただきますので、皆さんどうぞよろしくお願ひ申し上げます。

《議長：増田会長》

はい、置田さんありがとうございました。以後、またよろしくお願ひしたいと思ひます。

それでは、次第の4、案件に入っていきたいと思ひます。

まず、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」、これは付議案件でございますけれども、ご説明いただければと思います。よろしくお願いいたします。

《事務局：岡本》

まちづくり推進課の岡本と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、議第1号としまして「南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」説明させていただきます。お手元の資料では1ページ、議案書では1ページとなります。

それでは説明させていただきます。

生産緑地とは、市街化区域内にある農地で、良好な都市環境の形成に資するために保全するもので、生産緑地法第3条において規定されています。また、生産緑地は、都市計画法第8条で定める地域地区の一つであり、生産緑地地区の決定については、都市計画法に基づくものとなります。

なお、決定権者は富田林市であることから、本審議会での議決を経て、都市計画決定を行うことになります。

続きまして、生産緑地の指定要件について説明します。

生産緑地地区として指定するには、市街化区域内において現に農業の用に供されている農地であり、面積が一団で500平方メートル以上である、という要件を満たさなければなりません。

生産緑地地区に指定されますと、基本的に農地等以外の土地利用が不可能となりますが、例外として、生産緑地法第10条に規定されている買取り申出後の行為制限解除により、農地等以外の土地利用が可能となります。

それでは、生産緑地法第10条の買取り申し出について説明します。

生産緑地法第10条による買取り申し出とは、市や近隣の農業従事者などに対して生産緑地の買取りを求めるもので、指定から30年が経過した場合や、農業に従事されている方が死亡や故障で農業に従事できない状態になった場合、生産緑地法第10条の買取り申し出の手続きが可能となります。ここで言う故障とは、農業従事が不可能な、身体障がいや病気のことを指します。買取り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から、農協や農業委員会に依頼し、農業従事されている方に斡旋を行います。斡旋が成立した場合、生産緑地として農地を売買することが可能となります。斡旋が不成立の場合は、生産緑地地区としての土地利用の制限がなくなることになります。これを、行為制限解除といい、生産緑地法第14条に規定されています。行為制限解除になると、農地等以外の土地利用が可能となります。行為制限解除となるまでの所用期間は、買取り申し出提出の日から3ヶ月となります。以上で買取り申し出についての説明を終わります。

次に、都市計画審議会までの流れについて、説明します。本日の審議会では、平成28年5月1日から平成29年4月30日までに買取り申出があったものについて、ご審議いただくこととなります。こちらについては、審議会に付議させていただくまでに、大阪府との協議及び縦覧期間などに数ヶ月を要することから、例年、4月30日までの過去1年分を、本審議会に付議させていただいております。そのため、今回の変更地区を説明させていただく中で、買取り申し出から3ヶ月経過し、行為制限解除の後、関係法令の手続きを経て、既に土地利用がなされている地区もございます。

また、今年度は、概ね5年に一度実施している、生産緑地の追加指定受付を行っております。指定受

付に際しては、平成29年5月15日から6月30日まで、約1ヶ月半の受付期間を設け、広報誌、ウェブサイト、農業委員だよりにて広く周知しており、その結果、指定希望の申し出があったものについて、併せて、本審議会に付議させていただきます。

それでは、今回の生産緑地地区の変更地区の説明をさせていただきます。

まず、喜志町二丁目1ですが、黄色で着色しております、約0.02ヘクタールを廃止し、約0.12ヘクタールに区域変更するものです。変更の理由は、生産緑地法第10条に基づく主たる農業従事者の故障によるものです。こちらが、制限解除箇所の現況写真でございます。

次に、喜志町二丁目2ですが、赤色で着色しております部分が今年度に追加指定の申出がなされた箇所で、約0.02ヘクタールを加え、約0.61ヘクタールに区域変更するものです。こちらが、追加指定箇所の現況写真でございます。

次に、桜井町一丁目8ですが、黄色で着色しております、約0.05ヘクタールを廃止し、約0.44ヘクタールに区域変更するものです。変更の理由は、主たる農業従事者の故障によるものです。こちらが、制限解除箇所の現況写真でございます。

次に、中野町三丁目4ですが、黄色で着色しております、約0.03ヘクタールを廃止し、約0.13ヘクタールに区域変更するものです。変更の理由は、主たる農業従事者の故障によるものです。こちらが、制限解除箇所の現況写真でございます。

次に、若松町三丁目1ですが、黄色で着色しております、約0.03ヘクタールを廃止し、約0.10ヘクタールに区域変更するものです。変更の理由は、主たる農業従事者の死亡によるものです。また、黄色で着色した部分の廃止に伴う分割により、青色で着色した約0.05ヘクタールを、若松町三丁目3として新たに名称を定めるものです。こちらが制限解除箇所の現況写真でございます。

次に、寿町二丁目1ですが、黄色で着色しております、約0.32ヘクタールを廃止し、約0.05ヘクタールに区域変更するものです。変更の理由は、主たる農業従事者の故障・死亡によるものです。また、黄色で着色した部分の廃止に伴う分割により、青色で着色した約0.05ヘクタールを、寿町二丁目3として新たに名称を定めるものです。こちらが制限解除箇所の現況写真でございます。

次に、寿町四丁目4ですが、黄色で着色しております、地区面積の全てに当たる、約0.15ヘクタールを、主たる農業従事者の故障により廃止するものです。こちらが、制限解除箇所の現況写真でございます。

次に、甲田26ですが、黄色で着色しております、約0.07ヘクタールを廃止し、約0.17ヘクタールに区域変更するものです。変更の理由は、主たる農業従事者の故障によるものです。こちらが、制限解除箇所の現況写真でございます。

次に、五軒家一丁目3ですが、赤色で着色しております部分が今年度に追加指定の申出がなされた箇所で、約0.07ヘクタールを加え、約1.10ヘクタールに区域変更するものです。こちらが、追加指定箇所の現況写真でございます。

次に、加太13ですが、黄色で着色しております、地区面積の全てに当たる、約0.18ヘクタールを、主たる農業従事者の死亡により廃止するものです。こちらが、制限解除箇所の現況写真でございます。

次に、錦織2ですが、黄色で着色しております、約0.76ヘクタールを廃止し、約0.21ヘクタールに区域変更するものです。変更の理由は、主たる農業従事者の故障・死亡によるものです。また、

黄色で着色した部分の廃止に伴う分割により、青色で着色した約0.18ヘクタールを、甲田43として新たに名称を定めるものです。こちらが、制限解除箇所の現況写真でございます。

次に、山中田町二丁目1ですが、黄色で着色しております、約0.04ヘクタールを廃止し、約0.13ヘクタールに区域変更するものです。変更の理由は、主たる農業従事者の死亡によるものです。こちらが、制限解除箇所の現況写真でございます。

次に、高辺台二丁目5ですが、赤色で着色しております部分が今年度に追加指定の申出がなされた箇所で、約0.01ヘクタールを加え、約0.21ヘクタールに区域変更するものです。こちらが、追加指定箇所の現況写真でございます。

最後に、藤沢台六丁目2ですが、黄色で着色しております、約0.08ヘクタールを廃止し、約0.05ヘクタールに区域変更するものです。変更の理由は、主たる農業従事者の死亡によるものです。こちらが、制限解除箇所の現況写真でございます。

以上で、変更地区の説明を終わります。

なお、今回の変更地区の一覧は、画面に表示しております新旧対照表の通りとなります。その中で、喜志町二丁目2、五軒家一丁目3、高辺台二丁目5にあっては追加指定の申出があり区域変更する地区でございます。また、新旧対照表については議案書12ページにも添付しております。

都市計画変更の理由につきましては、都市計画決定権者の判断による区域変更及び生産緑地法第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、喜志町二丁目1地区ほか16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。

これらの生産緑地地区についての都市計画法上の手続きの流れは次のようになります。

都市計画の案を作成した後、大阪府との協議を行い、平成29年9月14日から9月27日までの期間、都市計画の案の縦覧を行いました。縦覧期間中の意見書の提出はありませんでした。そして、今回、本審議会にて議決をいただきましたら、都市計画決定となり、都市計画の告示・縦覧を行って参ります。なお、原案通り変更が議決されますと、本市の生産緑地地区は議案書4ページから11ページに記載しております、271地区、面積約57.47ヘクタールへ変更となります。

以上で議第1号「南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」の説明を終わります。ありがとうございました。

《議長：増田会長》

はい、ありがとうございました。

只今、ご説明いただきました、議第1号「南部大阪都市計画生産緑地の変更について」、何かご意見、ご質問等ございますでしょうか。

例年、この時期、1年間まとめてやるという状況で進んでいっておりますけれども、よろしいでしょうか。

はい、特にご質問がないということでございますので、議第1号について、お諮りをしたいと思えます。議第1号について、原案通り可決することについて、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》

はい、ありがとうございます。

異議がないということですので、議第1号「南部大阪都市計画生産緑地の変更について」、原案通り可決することといたします。ありがとうございました。

それでは続きまして、議第2号「南部大阪都市計画彼方地区地区計画の決定について」、事務局の方からご説明お願いしたいと思いますので、よろしく願いいたします。

《事務局：加茂》

それでは、議第2号「南部大阪都市計画彼方地区地区計画の決定について」、説明させていただきます。お手元の資料では13ページ、議案書では13ページとなります。

本地区計画については、今年2月、7月の審議会において、その内容について報告させていただいておりますが、本日は、改めて、市街化調整区域における地区計画の制度概要について、少し説明をさせていただき、その後、今回の提案内容、協議経過、都市計画手続きについて、順に説明させていただきます。

まず、市街化調整区域における地区計画についてですが、市街化調整区域においては、本来、市街化を抑制するという基本的な考えがありますが、地域のまちづくりに寄与できる地区計画の内容であれば、その計画区域内において、相当程度の開発行為を可能とするもので、地方自治体の責任において、地域の特性に応じたまちづくりを行うことができる制度です。

この地区計画の提案については、「本市都市計画マスタープラン」の「土地利用方針図」において、「土地利用調整エリア」として定められた区域を対象としております。

また、本市の「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」には、地区計画の基本的な考えを示しております。この「地区計画ガイドライン」には、住宅型・幹線道路沿道型・大規模集客施設型の3つの類型があり、それぞれの類型ごとに、最低面積や幹線道路との接道要件などの基準を定めております。本地区計画については、非住居系の幹線道路沿道型での提案となっております。

次に、提案内容について、説明させていただきます。

本地区計画は、平成29年2月10日に、オリックス株式会社より、富田林市に対し都市計画提案されたものです。

計画場所は、大字彼方地内、計画区域面積は約2.7ヘクタール、計画建物数は4棟、建物用途は物品販売店舗、及び、飲食店となっております。

なお、テナントについては、物品販売店舗のうち、電化製品販売店舗として、ケースデンキ、衣料品販売店舗として、ユニクロ・GUの出店が予定されております。また、飲食店としましては、スターバックスの出店を予定しており、残り一店舗のテナントについては、今現在確定しておりません。

次に、計画地についてですが、地図上に赤色で示した箇所が今回の計画地でございます。計画地は、国道309号、及び、市道彼方1号線沿道に位置しております。

ご覧いただいている現況写真で確認いただけるように、現在の土地利用は農地が中心となっており、計画区域内の地権者全員の同意のもと、今回の計画が提出されております。

次に、本地区計画の計画書について、説明させていただきます。

「名称」、南部大阪都市計画彼方地区地区計画、「位置」、富田林市大字彼方地内、「面積」、約2.7ヘ

クータルでの計画となっております。

次に、「区域の整備・開発及び保全の方針」についてですが、

まず、「地区計画の目標」としましては、「当地区は、富田林市東部地域に位置し、広域幹線道路沿道に位置する利便性の高い地区である。地区計画を定めることにより、広域幹線道路沿道という立地特性を活かした、商業地の形成を誘導するとともに、周辺地域の環境に配慮した、良好な都市環境の形成を目指す。」としております。

次に、「土地利用の方針」としましては、「周辺地域の環境に配慮するとともに、広域幹線道路沿道の立地特性を活かし、地区周辺の利便性を向上させる商業地の形成を図る。」とし、「地区施設の整備の方針」としましては、「市道彼方1号線の拡幅及び歩道の整備をおこなうことで、地域住民の利便性向上を図る。また、地区の流出抑制を図るべく、大和川下流域調整池技術基準（案）に適合した施設として、開発区域内に調整池を整備する。」としております。

次に、「建築物等の整備の方針」としましては、「周辺環境と調和した地区の形成を図るため、建築物の用途、及び、高さの制限等を行う。」とし、「その他の当該地区の整備、開発、及び、保全に関する方針」としましては、「市街化調整区域の特性を踏まえ、緑化を推進し、周辺環境と調和した計画的な土地利用を図る。」としております。

続きまして、「地区整備計画」の内容について、説明させていただきます。

まず、「地区施設の配置及び規模」についてですが、今回の地区計画により整備される地区施設は、道路、及び、調整池となります。

まず、道路Ⅰについては、茶色で着色した部分への、市道彼方1号線の拡幅であり、現状の幅員約4.6メートルから、車道約7メートル、歩道約2メートルの、合計約9メートルの道路に、拡幅整備を行います。なお、整備延長については、約85メートルとしており、このうち、歩道の整備範囲については、国道309号側から、西側出入口の手前までとしております。

次に、道路Ⅱについては、黄色で着色した部分への、歩道の整備であり、紫色で着色した里道に沿う形で、延長約105メートルにわたり、整備を行います。

次に、調整池については、水色で着色した部分に設置することで、区域からの雨水の流出抑制を図ります。なお、こちらの調整池については、表面に植樹を行い、調整池の機能と緑地の機能を兼ねる形での整備計画としております。

次に、「建築物等に関する事項」のうち、「建築物の用途の制限」については、主用途を物品販売店舗とし、飲食店、これらに附属する事務所、自動車車庫、倉庫業を営まない倉庫としています。

次に、「建築物の敷地面積の最低限度」についてですが、建築物が4棟あることから、敷地についても、4つに分割して考えることとなります。

こちらの面積については、開発面積から、グレーで着色した、建築敷地に含めることのできない、都市計画法の3%緑地や道路拡幅部分等を除いた面積を基準に算出しております。

敷地1が10,400平方メートル、敷地2が11,300平方メートル、敷地3が1,500平方メートル、敷地4が2,000平方メートルとしております。

次に、「壁面の位置の制限」につきましては、計画区域境界線から5メートル以上としております。

次に、「建築物等の高さの制限」としましては、高さの限度を15メートル以下とし、斜線制限に関しましては、用途地域で言いますと、第一種・第二種中高層住居専用地域と同様の制限となります。

次に、「建築物等の形態又は意匠の制限」としましては、「屋根、外壁等の形態及び色彩は、大阪府景観計画に基づく基準を遵守し、周辺環境と調和し、落ち着いた形状・色合い」としてあります。

次に、「建築物の緑化率の制限」としましては、緑色で着色した部分について、緑化整備を行い、地区に対して20パーセント以上の緑化を行うものとしております。

次に、「垣又は柵の構造の制限」としましては、「フェンス等を設置する場合は、道路等との間に植栽を組み合わせるなど、景観に配慮したものとし、道路に面する垣又は柵の構造は、透視可能なフェンス等とする。」としております。

以上で、計画書の内容についての説明を終わります。

都市計画決定の理由としましては、「当地区は、平成26年3月改定の「富田林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」であり、かつ「富田林市総合ビジョン」の「土地利用構想」では「市街地ゾーン」として位置づけされている地区である。

また、広域幹線道路沿道に位置する利便性の高い地区であり、この立地特性を活かした商業地の形成を誘導するとともに、周辺地域の環境に配慮した良好な都市環境の形成を図るため、地区計画を決定するもの」としてあります。

次に、関係機関との協議内容についてですが、事業者からの提案を受け、ご覧の大阪府関係各課と、関連する事項について協議をさせていただきました。本日、説明させていただいている内容については、大阪府関係各課からの意見も踏まえ、作成したものでございます。

最後に、都市計画の手続きについて説明させていただきます。

前回の審議会の後、都市計画の案を作成し、大阪府と協議を行いました。本日説明させていただいた都市計画の内容については、大阪府より「異議なし」との回答をいただいております。

また、9月12日から25日までの2週間、都市計画法第17条に基づく案の公告・縦覧を行い、市民、及び、利害関係人からの意見書の提出期間を設けました。この縦覧の実施に際しては、告示を行うとともに、ウェブサイトに掲載し、広報誌にも縦覧の実施についての記事を掲載しております。

期間中には、1名の方が来庁され、縦覧図書を確認されるとともに、計画地や、建物用途、地区施設の内容について確認をいただきましたが、結果として、意見書の提出はございませんでした。

本日は議案として付議させていただいておりますので、議決をいただけますと、都市計画決定となります。都市計画決定後は、先ほど説明させていただいた地区整備計画の内容に担保性を持たせるため、現在の建築条例に今回の区域を追加し、また、提案者においては、平成30年10月のオープンを目指し、開発許可等の手続きを進められることとなります。

以上で、議第2号「南部大阪都市計画彼方地区地区計画の決定について」の説明を終わります。ありがとうございました。

〈議長：増田会長〉

ありがとうございました。議第2号「南部大阪都市計画彼方地区地区計画の決定について」、ご説明をいただきましたけれども、ご意見、もしくはご質問等ございますでしょうか、いかがでしょうか。はい、西尾委員どうぞ。

《西尾委員》

すいません。素朴な質問で申し訳ないんですけども、道路Ⅰの部分ですね、車道が約2メートル、延長が約85メートル、それから、歩道が約2メートルの、約45メートルになっています。ここに62.5という数字が載ってますね、そこが起点ですか。20ページの、ここに62.5という数字があります。それが起点なんですか、道路Ⅰの。起点と終点だけちょっと知りたいんです。

《事務局：加茂》

国道309号との境を起点としまして、そこから今現在の彼方1号線に沿うような形で約85メートルとして、延長をカウントしております。それで、整備の内容についてなんですけども。

《西尾委員》

この黄色の部分のですね、延長上のですね、下側の。これは歩道はないんですか。

《事務局：加茂》

順にこちらの整備内容について説明させていただきますと、まず青色で表示させていただいている部分が歩道としまして。

《西尾委員》

歩道ですね。あの下側の赤い部分は。

《事務局：加茂》

はい。

《西尾委員》

そこは歩道じゃないんですか。

《事務局：加茂》

ここは違いますね。青色が歩道で、赤色が。

《西尾委員》

出入口ですか。

《事務局：加茂》

そうです。出入口という形で。

《西尾委員》

その、延長上で、赤いところは、歩道はないということですか。

《事務局：加茂》

そうです。赤色と黄色の部分は車道としての整備を計画させていただいておまして、今ちょっとアニメーションを追加させていただいたんですけど、緑色の緑道としての整備になっている部分と、黒色の点線が横断歩道の整備になっている部分なんですけど、青色の歩道で、北側から南側に進んでいただいて、こちらの緑道や横断歩道を通ることで、南側への導線を確保させていただいております。また、今。

《西尾委員》

歩道を作ることによって、交通安全が阻害されるということで、道路にしているということですか。

《事務局：加茂》

こちらの黄色の出入口、左折専用レーンを設ける上で、この形体が安全上高いというところで、大阪府警本部や市の道路交通課、事業者と調整を図った上で、今現在のお示ししている計画内容として仕上がっております。

《西尾委員》

了解しました。

《事務局：加茂》

はい。

《議長：増田会長》

はい、よろしいですか。はい、他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。もう何回かここにご報告をいただきながら、今日にいたっているということでございます。それでは、他にご質問等ないということでございますので、お諮りをしたいと思います。議第2号「南部大阪都市計画彼方地区地区計画の決定について」、原案の通り可決することに、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》

はい、ありがとうございます。異議がないということでございます。議第2号「南部大阪都市計画彼方地区地区計画の決定について」、原案通り可決することといたします。どうもありがとうございました。まだ時間がございますので、第3号にいきましょうかね。第3号が終わってから、少し休憩を取りたいというふうに思います。それでは続きまして、議第3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」、事務局より説明をお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。

《事務局：井上》

それでは、議第3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。資料は21ページ、議案書では22ページになります。

本日、ご審議いただきます「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」は、大阪府決定の都市計画となります。

都道府県決定の都市計画は、都市計画法第18条第1項により、関係市町村の意見を聴き、かつ、都道府県都市計画審議会の議を経て、都市計画決定をするものとされています。

このたび、大阪府より10月18日付けで、本市への意見照会がありましたので、本日の審議会では、大阪府の都市計画案に対する、富田林市としての意見を決定するため、諮問させていただくものです。

「住宅市街地の開発整備の方針」は、都市計画法第7条の2第1項、及び、大都市地域における住宅、及び、住宅地の供給の促進に関する特別措置法第4条第1項に規定されており、住宅市街地において、住宅及び住宅地の供給を促進するため、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的な方針を示すものとして、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。

方針の内容については、「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。

なお、この重点地区については、「大阪府住生活基本計画」における重点供給地域との整合を図るものとされており。

このたび、「大阪府住生活基本計画」が改定されたこと、また、人口減少・少子高齢化など都市を取り巻く社会状況の変化、また、事業の進捗、市街地の経年変化に対応したものとするため、大阪府内の対象地域について一斉見直しを実施されることとなり、大阪府において、その方針の変更案が作成されましたので、概要について、説明させていただきます。

まず、「住宅市街地の開発整備の目標」としましては、現行の目標を、住民の「安全」や「安心」を支える、居住の確保を優先すべき事項として位置づけ、「安全・安心で居住魅力と活力ある大阪」を目指すべき目標とし、行政や民間、住民が協働して、住宅・まちづくりを推進し、住まいや暮らしの豊かさの実現を追求する。としておりましたが、変更案として、「住宅・まちづくりの推進においては、大阪ならではの魅力を存分に活かし、「住まうなら大阪」と思える、多様な人々が住まい、訪れる居住魅力あふれる都市を創造することとし、安全・安心の確保とあわせて、環境に配慮された住まいと都市の実現、多様な人を惹きつけ活き活きとくらすことができる住まいと都市の実現を目指す。」としております。

次に、「良好な住宅市街地の整備又は開発の方針」としましては、テーマ別、地域特性別に方針をあげています。

テーマ別の方針については、①国内外から多様な人々を惹きつける住まいと都市の実現、②活き活きとくらすことができる住まいと都市の実現、③環境にやさしく快適に暮らすことができる住まいと都市の実現、④安全を支える住まいと都市の実現、⑤安心してくらすことができる住まいと都市の実現、としており、多様な人々を惹きつけ、活き活きとくらすことができる住まいの実現とあわせて、「安全・安心の確保」、「環境への配慮」を方針に位置付け、良好な住宅市街地の整備を目指すものとしております。

また、地域特性別方針については、①都心地域その他既成市街地内においては、良質な住宅ストックの流通など、有効活用を促進し、地域内の低・未利用地については、有効・高度利用による住宅及び住

宅地の供給を促進する。②既成市街地内の老朽公的賃貸住宅団地や密集市街地等においては、地域の特性に応じて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都市農地については、農業の安定的な継続を図ることや良好な都市環境の形成に資することが重要であることから、適正な保全を図る。④ニュータウンにおいては、住民等の意向にも配慮しながら、策定された、まちづくり指針等に基づき、優良な市街地の形成を図る。としており、市街地の拡散を抑制するとともに、既成市街地の再整備や既存ストックの有効活用を図り、地域の特性に応じた方針に基づき、進めていくものとしております。

最後に、「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」いわゆる重点地区についてですが、開発整備の進捗や社会状況の変化等を踏まえ、「大阪府住生活基本計画」と整合するよう、重点地区の整備又は開発の計画の概要の見直しを行うものとしており、本市におきましては、「金剛東地区」、及び、「富田林楠地区」が重点地区として、定められていましたが、方針の変更に合わせて、これら2地区を重点地区から、削除することとなります。

まず、「金剛東地区」については、「富田林市西部に位置し、区画整理事業で整備された公共公益施設にあわせ、大阪近郊における健全かつ良好な住宅環境を有する住宅地の形成を図る」ものとしておりましたが、本地区における住宅整備が完了したこと及び「大阪府住生活基本計画」における重点供給地域との整合を図るため、「金剛東地区」を重点地区から削除するものです。

次に、「富田林楠地区」については、「富田林市東部に位置し、府営住宅建て替え事業により、土地の有効活用を図るとともに、公共公益施設の適正な整備を行い良好な市街地の形成を図る」ものとしておりましたが、本地区における府営住宅の建て替えが完了したこと及び「大阪府住生活基本計画」における重点供給地域との整合を図るため、「富田林楠地区」を重点地区から削除するものです。本市における、変更地区は以上となります。

次に、都市計画変更の理由につきましては、「大都市域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第4条第1項の規定による「住宅市街地の開発整備の方針」について、良好な住宅市街地の開発整備を図るため、住宅市街地の開発整備の目標等を変更する。また、開発整備の進捗等に合わせ、「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市街化区域の市街化の状況等を勘案し、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都市計画法第7条第1項の規定による市街化調整区域における相当規模の地区」及び当該地区の計画の概要を変更する。」

としております。

最後に、「大阪府の今後の流れ」についてですが、10月18日付けで大阪府より市に対して意見照会がされています。本日は、大阪府からの意見照会により、本審議会にて諮問を行っております。本審議会後は、大阪府に対して、意見回答を行い、都市計画法第17条に基づく案の公告・縦覧が予定されています。その後、大阪府都市計画審議会にて、議決されますと、国との協議を経て、平成29年度末に都市計画決定告示を予定されております。

なお、このたびの都市計画変更案について、事務局としましては「意見なし」での回答を行いたいと考えております。

以上で、議第3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。ありがとうございました。

《議長：増田会長》

はい、どうもありがとうございました。

只今、議第3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」、諮問案件ですけれども、説明がございました。何かご意見・ご質問等ございますでしょうか。はい、西尾委員どうぞ。

《西尾委員》

只今ご説明いただきました方針の変更については、別に意見はございません。しかしながら、私たちの住んでいるですね、金剛東区画整理事業内の土地がですね、決して今おっしゃられたような、健全かつ良好な住宅環境を有しているとは、とても思えない状況です。なぜかと申しますと、これは良い悪いは別にして、法に照らし合わせて作ったものですが、換地を受けた住宅地がですね、たくさん生産緑地として、歯抜けのように残っている箇所があります。そういうのを例えば、どういうふうに市の行政として取り組もうとされているのか、本当に健全かつ良好な住宅環境と言えるのかどうか、その辺もいっぺんご意見をお聞きしたいと思っています。

《議長：増田会長》

はい、只今ご質問が西尾委員よりございましたけれども、いかがでしょうか、事務局の方。

《事務局：仲野》

はい、すいません、それは生産緑地として、あまり管理がされていないとかそういう意味ですかね。ではなくて、市街化区域やねんから、もっと住宅地として整備していくべきやという意味なんですかね。

《西尾委員》

そうですね。あの別にね、生産緑地があるとかないとか、それはあの区画整理事業地利用の中で、換地者と話し合いで決めたことだと思うんですけども、もちろん住宅公団も入ってね。ただ、健全かつ良好な住宅環境を有する住宅地の形成を図るようになっていながら変更されてですね、もう住宅整備が完了したということが入ってるのが、ちょっと私はわだかまりがあるので申し上げた訳です。

《議長：増田会長》

はい、事務局いかがでしょうか。

《事務局：仲野》

すいません、今回の大阪府の方針案ではね、一定の面積のある区域が残っているところという意味合いで、もともと重点区域として整備されていた経緯があります。具体的には、リベラスの北側の今ちょうど大きく住宅開発がされているエリアがあると思うんですけども、そこがずっと未利用地のまま、結構な何ヘクタールという規模で残っていたと思うんですけども、そこが今回住宅地として形成された。委員がおっしゃっているのは、やっぱり換地処分でたしかに金剛東の中には、一定のまとまりのある地区もあるんですけども、これは、制度として認められている行為なので、なかなか難しいんですけども、市としましては、やはり区画整理事業という、もともと住宅開発をする手法で動いたっていう区域もあ

るんでね、できればやっぱりここは公共下水も富田林の中では、結構早い段階で整備された区域でありますし、当然、街区道路ほぼ6メートルで整備されているという、おっしゃっているみたいに住環境としては富田林の中でもトップクラスの地区になってくるので、なかなか個人の権利っていうところは、正直難しいところがあるんですけども。今人口減少の中で、当然ね、有効な土地を有効に使っていきたいという本音はあるんですけども、なかなか色んなところがあって難しいという状況に陥っているところが現状だと思っております。ちょっと答えになっていないとは思んですけども、ちょっと今はそういう状況だと考えております。すみません。

《議長：増田会長》

はい、いかがでしょうか。

《西尾委員》

はい、一応、意見として申し上げた訳で、どうこうしろという話ではありませんので、ご心配なく。

《議長：増田会長》

はい、ありがとうございます。ご意見ということで承っておくということでございます。他いかがでしょうか。はい、吉年委員どうぞ。

《吉年委員》

はい、今のご質問に関係してくるかもしれないんですけども、24ページの上段の2の④に計画的住宅市街地でニュータウンってというのがございますね。このニュータウンってというのが、どの程度のことを指しているのかによって、色々考え方が変わってくるかと思うんですけども、これだけ人口減少の中で、ここにニュータウンってというのが、どういうふうにこれを判断すればいいのか、ご説明していただけますでしょうか。

《議長：増田会長》

はい、いかがでしょうか。ある一定の規模要件をもって、ニュータウンという定義をするのかどうかという。

《事務局：仲野》

そうですね。そこは申し訳ないんですけども、大阪府さんに確認しないと規模っていうところは分からないんですけど、一般的にニュータウンって言われるのは、人工的に作った開発ですね、一定のまとまりのあるところまでできたところっていうイメージを持っておりますので、当然、今の富田林の中では、金剛・金剛東、ちょっと大きな開発の規模であれば、梅の里であるとか、あと金剛の外であれば、金剛伏山台・金剛錦織台、やはり10ヘクタール規模くらいできている街ですね、っていうところがインフラを整備しながらできた街やと。やっぱり富田林でいうと東側の旧村とは違うというところがあると思っています。ちょっと、すみません。ここは大阪府さんに確認しないとダメなんですけど、やはり本市でも色々と取り組みを進めさせていただいていますニュータウンの活性化ですよ、っていうと

ところが、今回この開発整備の方針の中で、今、国そのものがコンパクトシティに重点を置いていますので、どちらかという今までみたいに拡散型ではなくて、できた街をどう活性化して集約に持っていくかというところに重点を置いていると思いますので、そういった意味合いもあって、ここでニュータウンというセリフがでてきているのかなというふうにちょっと考えられると思っています。

《議長：増田会長》

はい、吉年委員どうぞ。

《吉年委員》

それでしたら、今あるニュータウンを整備していくというのも、この中に含まれるという意味でしょうか。

《議長：増田会長》

はい、いかがでしょうか。

《事務局：仲野》

すいません、そこは申し訳ないんですけど、大阪府さんに確認しないと分からないんですけど、意味合いとしてはそういう意味合いも含まれていると考えております。既存のストックを活用するという台詞が出てきておりますので、この中で言えば、当然、もともとあるストックというものをこれからどう活用し、再生していくのかという意味合いも含まれているのかなと考えております。

《議長：増田会長》

はい、吉年委員どうぞ。

《吉年委員》

はい、そうしたら、金剛東住宅・金剛東団地の方の、今現在、住宅開発がもうほとんど終わりかけていますけれども、向陽台四丁目の新しい住宅ですね、あれはこれまで計画の中にあっただものの、最終的な段階ということですか。

《議長：増田会長》

はい、いかがでしょうか。

《事務局：仲野》

はい、その通りだと思います。

《吉年委員》

それと、あと一つ楠地区ですけれども、高層住宅はほぼ完成していますが、以前は低層住宅があった地域で、ちょうど川の土手に面したところが、まだ全部フェンスがしてあるままの状態なんですけれど

も、これは今後どのようになるのでしょうか。

《議長：増田会長》

はい、いかがでしょうか。

《事務局：仲野》

はい、まだここは大阪府さんが所有されている土地として残っておりまして、今後は大阪府さんとして、売却も含めてどうかたちで活用しようかというのをまだ検討されていると聞いております。公園であったり、まだ一部公園も残っていたと思うので、そことの整合性ですね、それを図りながら、どう活用していくのかっていうのを今後検討していくと聞いております。

《議長：増田会長》

はい、よろしいでしょうか。

《吉年委員》

それでしたら、あの辺の地区っていうのは、非常にその川よりも低い土地で、この前のような洪水があった場合には、非常に危険地区であるということで、この後どうなるのかっていうところが非常に懸念されるとこなんですけれども、それについては、また大阪府からの回答というのがある訳ですか。

《議長：増田会長》

はい、いかがでしょうか。

《事務局：仲野》

はい、そうですね。先ほど言ったみたいに売却とかになった時に、ここの状況というのは当然おっしゃっているみたいに浸水、200年計画かなんかの中で一部たしかちょっと浸水するエリアも含んでいると聞いておりますので、そこも含めた中で今後どんなふうにされていくかっていうのは、検討されると思います。

《議長：増田会長》

よろしいでしょうか。売却にしろ土地活用の場合には、基礎自治体に必ず意見照会と言いますか、意見を聞きながら行われると思います。完全に独断で進めるということではなくてですね、府営住宅跡地の活用については、地域活性に役に立つような土地利用をするというのが基本方針でございますので、何らかの協議があると思います。よろしいでしょうか。

はい、ありがとうございます。あと、もうお一方、佐久間委員どうぞ。

《佐久間委員》

2点、確認と質問です。1点目は、本当に確認なんですけれども、重点地区から外れることで富田林市として何か不利益になるようなことがないという理解でいいのかどうかという確認が1つと。

あと、2点目はですね、再開発と言いますか、整備が終わりました、なので外しますというのは、理解できるんですけども、同じように30年後40年後また更新が議論に、ストック活用というものが方針にあるにしてもですね、どこまでいけることではないと思いますので、個人的にはそれについての考え方ですとか、土地活用をするに際しても何かそういうものを見越した方針が検討されるといいなと思っているんですけども、そういったところの記述あるいは考え方っていうのは、どうなっているのかというのを教えていただきたいと思います。

《議長：増田会長》

はい、いかがでしょうか。

《事務局：井上》

はい、まず1点目ですね、重点地区から外れることによる不利益というところの話になるんですけども、ちょっと前のスクリーンで表示させていただいているんですけども、大阪府さんの方で「将来ビジョン大阪」という最上位計画がございまして、それに即する形で「住まうビジョン大阪」これは大阪府住生活基本計画というのがございます。これは、いわゆる住宅マスタープランというものになるんですけども、これと整合するということで、この都市再開発方針等、この中に住宅市街地の開発整備の方針が含まれております。

あくまでも、この住宅市街地の開発整備の方針というのは、先ほどご説明させていただいた、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な地区ということで重点地区というのを位置づけさせていただいているんですけども、これについては、まずはですね「住まうビジョン大阪」こちらの住宅まちづくりマスタープランの中の重点供給地域というのがございます。この重点供給地域というのが、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域ということで、まずは、この「住まうビジョン大阪」28年12月改定の方が、富田林の2地区における一定の住宅の供給が完了したことを受けて、重点供給地域からは外しますということで、それに適合する形でこちらの重点地区ですね、住宅市街地開発整備の方針における重点地区についても、適合させる意味で重点地区を外すということになっています。ただ、本方針であるとか目標、こういったところについては、今重点地区を除く以外の部分についても、富田林市全体として、引き続き、こういうまちづくりを大阪府の住生活基本計画に即するような形でまちづくりを進めていくということなので、重点地区から外れるからということで直接的に何か不利益になることはないものと考えております。

《事務局：仲野》

2つ目の方なんですけども、今ちょうど、本市で都市計画マスタープランの改定作業を今年度と来年度にかけてやるんですけども、その後に、先ほどから言っているコンパクトシティですね、この観点というのが国からの指導もありまして、立地適正化計画というのがあるんですけども、これを踏まえてね、どういう形で都市を集約していくんやろうっていう計画を都市マヌ改定後、ちょっとまた色々考えていきたいなっていうふうには事務局で考えております。

ちょっとすいません、立地適正化計画を作るのに都市計画審議会の中で直接諮るものではなくて、ご意見を伺うっていう形だったとたしか思っておりますので、その際には場合によっては、この審議会の

委員の方の方から、立地適正化計画の策定の方にご参加いただくとか、そういったことも踏まえましてね、これから検討も進めていきたいなと思っております。すいません、以上です。

《議長：増田会長》

よろしいでしょうか。多分、さっきからの質問の中で、この「計画的住宅市街地」というのを、府としてどういうふうに認識しているのかと。これ多分、これからまだ作っていった彩都であったり、水み通りの健康都市、箕面の奥でやっている箕面新町ですね、その辺りを意識されているんだろうと思うんですね。そうではなくて、泉北ニュータウンとか千里ニュータウンとか金剛あるいは金剛東ニュータウン、これは整備と開発という意味からいうと、一定の整備と開発は終わったけれども、引き続き、再生ということが大きな課題になっている訳ですよ、ストックを活用しながらの再生と。この辺りの認識が、きちり府の中でできているのかどうかというような辺りは、少し意見書というよりも、付帯意見というんですかね、一度確認をしておく必要があるんじゃないかと。もうニュータウンというのは、全て終わってしまったという認識なのか、やはり計画的に作った街というのは、計画的に維持管理をしていかないといけないのが、こういう都市計画をやっている専門家から言うと、そういうことなんですよ。したがって、計画的住宅市街地って書かれているところは、開発だけを意識するのではなくて、出来あがった後の持続性みたいな話について、ちゃんと考慮しておく必要があるん違うかというふうなことは確認しておいた方がいいんじゃないかなと思うんですけどね。皆さん方の意見は大体そういう意見だと思うんですけども。あの、これの改定について、どうのこうのというよりも、確認はしていただいた方がいいんじゃないかなと思うんですけどね。いかがでしょうかね、皆さん。よろしいでしょうか。

そうしたら、お諮りをしますけれども、まず答申については、事務局からご提案いただいているように「意見なし」ということで答申するというので、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》

はい。ありがとうございます。その質問あるいは意見として、今言ったように、計画的住宅市街地というものに対して、金剛あるいは金剛東などを代表するようなニュータウンの持続性ということに対して、きちりと認識を持っておいてほしいというような要望書を出しておく、付帯意見をつけておくということでよろしいですかね。

はい。ありがとうございます。それでは、議第3号が終了したということでございます。ありがとうございました。

1時間ちょっと回りましたので、ここで50分まで、あの時計で50分ですね、今37、8分だと思っておりますので、50分から再開したいと思います。よろしくお願ひしたいと思います。

— 休 憩 —

〈議長：増田会長〉

はい、皆様お揃いですので、始めたいと思いますが、お一人、吉村委員、公務があるということで、ご退席されました。

はい、それでは、あと2つ報告案件が残っておりますので、順次進めて参りたいと思います。

報告1「南部大阪都市計画伝統的建造物群保存地区の変更について」、報告よろしくお願ひしたいと思ひます。

〈事務局：森口〉

文化財課の森口と申します。よろしくお願ひします。

それでは、報告1「南部大阪都市計画伝統的建造物群保存地区の変更について」、説明させていただきます。お手元の資料では、27ページとなります。

まず、本日の説明内容についてですが、最初に、伝建地区の指定拡大について説明させていただき、その後、関連する条例、住民説明会の内容について説明させていただきます。

それでは、説明させていただきます。

まず、伝統的建造物群保存地区とは、歴史的な町並みの保存を図るために指定するもので、文化財保護法第143条において規定されています。

伝建地区を指定すると、市町村は、地区内の保存事業を計画的に進めるため、保存条例を定めることとなります。条例では、必要な建築物の現状変更の規制について定めるほか、その保存のために必要な措置を定めることが可能です。

本市におきましては、平成9年に、富田林寺内町の一部を伝建地区として指定しておりますが、本日は、富田林寺内町全域への伝建地区の拡大について、説明させていただきます。

富田林寺内町は、近鉄富田林駅、及び、富田林西口駅よりおおよそ300メートル、市役所の東方面に位置しており、江戸時代からの歴史的な町並みが今なお保存されています。

現在の道路形状に、江戸時代当時の絵図を重ね合わせると、現在でも当時の町割りが綺麗に残っていることが確認できます。

現状としましては、寺内町のうち、黄色で着色させていただいた部分を、平成9年3月31日に伝建地区に指定し、地区の保存を行っております。また、国は市町村の申出にもとづき、特にその価値が高いと判断されるものを「重要伝統的建造物群保存地区」として選定します。本市では平成9年10月31日に「重伝建地区」として選定されています。

平成9年の伝建地区指定当時も、寺内町の全域を区域に含める意向がございましたが、当時は、ご覧いただいているような形で、都市計画道路・富田林駅南線、及び、狭山池富田林線の計画が存在しており、都市計画道路の計画区域と、伝建地区の指定区域を重複させることができないという理由から、西側の区域については、伝建地区に含めない形で地区の決定がなされました。

以上の理由から、現在の伝建地区の範囲で指定を行うにいたった訳ですが、平成25年の都市計画道路の見直しにより、計画されていた、富田林駅南線、及び、狭山池富田林線が廃止され、指定当時に区域に含めることのできなかつた部分への伝建地区の拡大が可能となったことから、今回、寺内町全域への伝建地区の指定拡大を行います。指定拡大後は、保存条例に基づき、寺内町の一体的な歴史的景観を保全するとともに、文化財的価値の高い伝統的建造物群を末永く後世に伝え、併せて、寺内町の歴史的・

文化的特性を生かしたまちづくりを進めて参ります。

次に、保存条例の内容について、説明させていただきます。

伝建地区に指定されると、当該地区は「伝統的建造物群保存地区保存条例」の対象となり、新築・増築・改築など、道路から見える部分の外観を変更する場合は、次のいずれかの基準に適合させる必要があります。

まず、歴史的な価値が高い伝統的建造物については、原則として、現状修理、又は、復元修理のみとしております。

なお、伝統的建造物とは、スクリーンに一例を表示しているように、主に、江戸時代後期から昭和初期にかけての建築物のうち、伝建地区としての特性を維持していると、市教育委員会が認めた建築物のことを指します。

また、現在の伝建地区には、伝統的建造物、及び、伝統的建造物候補物件が複数存在しております。青色で表示しているのが伝統的建造物、緑色で表示しているのが候補物件でございます。現在の伝建地区には、伝統的建造物が180棟、候補物件が29棟存在しており、拡大予定地区についても、候補物件が20棟存在しております。候補物件については、今回の伝建地区の拡大と併せて、今後、伝統的建造物としての指定を進めて参ります。

次に、伝統的建造物以外の建築物について外観の変更を行う場合ですが、こちらについては、任意選択により、修景基準、もしくは、許可基準のいずれかの基準に適合させる必要があります。

このうち、許可基準については、伝統的町並みと調和するものとしており、屋根や外壁、開口部などについて、景観に配慮した一定の基準に適合させる必要があります。なお、こちらの基準は、伝建地区内で外観の変更をする際の最低限の基準となっております。

一方で、修景基準についても、伝統的町並みと調和するものとしておりますが、こちらについては、許可基準よりも、より景観への配慮が必要な内容となっている代わりに、修景基準に適合する形で外観の変更をいただける場合は、市からの補助金支給の対象となります。

なお、内部の改装や道路から見えない部分の変更については、これらの規制の対象とはなりません。

また、これらの基準の詳細については、伝建地区の拡大を予定している区域にお住まいの方に対し、個別訪問の上、説明をさせていただきます。

次に、緩和条例の内容について、説明させていただきます。

伝建地区内では、今説明させていただいた保存条例の他に、伝統的建造物、及び、修景基準に適合する伝統的建造物以外の建築物を対象とした、建築基準法の制限の緩和に関する条例があります。

まず、伝統的建造物については、建築基準法第56条に規定する、道路斜線の制限を緩和することとしております。

道路斜線についてイラストで説明させていただきますと、通常、建築行為を行う場合、敷地に面する道路の対側から、一定の基準で引いた斜線におさまるように建築を行う必要があります。

伝建地区内においては、この制限をそのままの形で適用した場合、歴史的な町並みが損なわれる恐れがあるため、緩和条例により、伝統的建造物については、この道路斜線の制限の規定を適用しないこととしております。

次に、伝統的建造物、及び、修景基準に適合する伝統的建造物以外の建築物を対象とした、建築基準法第44条に規定する、道路後退の制限の緩和について、説明させていただきます。

道路後退とは、例えば、こちらのイラストのように、建築行為を行う際の前面の道路の幅が 4 メートルに満たない場合、将来的に十分な幅を有した道路となるように、通常、道路の中心線から 2 メートルの後退義務が生じ、後退ラインまでの部分については、建築敷地に含めることができないことをいいます。

この道路後退の制限についても、伝建地区内で、法規制通りの内容を適用させてしまうと、歴史的な町並みが損なわれる恐れがあるため、緩和条例により、伝統的建造物、及び、修景基準に適合する伝統的建造物以外の建築物については、この道路後退の制限の規定を適用しないこととしております。

今説明させていただいた条例の内容については、現在の伝建地区内で運用されている内容となります。伝統的な町並みを保全するため、拡大区域についても、同じ内容で建築物の保存、及び、緩和を図る方向で、今現在、国や大阪府と協議を重ねている状況です。

また、今回の拡大区域は、防火上の規制が厳しい準防火地域に指定がなされていることから、こちらについても、景観保全のため、制限を緩和する方向で、同じく国や大阪府と協議を進めております。

ここで、準防火地域の制度概要について、少し説明させていただきます。

準防火地域とは、地震等の災害により生じる、市街地大火による延焼被害を最小限に抑えることを目的とし、建築物に一定の防火性能を義務づける区域を定めるものです。

本市における防火上の規制としましては、建築基準法における法 22 条地域と、防火上の規制がより厳しい準防火地域がございます。

まず、法 22 条地域では、建築物の屋根などについて、不燃化を図る防火措置を講じなければなりません。一方で、準防火地域では、建築物の規模に応じて一定の防火性能を有する建築物とするよう、法 22 条地域よりも厳しい建築制限が設けられます。

準防火地域指定の効果としましては、建物の耐火率の向上により、延焼による火災被害の軽減が見込まれることなどがあげられ、準防火地域の指定により、まち全体の防火性の向上が期待されます。

次に、伝建地区において実際に影響があると思われる、準防火地域における主な建築制限の内容について、説明させていただきます。

この図は、一般的な木造 2 階建て住宅の建築制限の内容を図に示したものです。

準防火地域に指定されると、基準線から、階層ごとに定められた一定の距離にあたる場合、外壁や軒裏を、モルタルなどを使用した防火構造にすることや、開口部を防火戸とすることなどの措置を講じなければなりません。

なお、これらの建築制限は、新築、増築等の建築時に及びもので、既存の建築物については、これらの制限を受けず、今後、建替え等の建築を行う際に、制限を受けることとなります。

先ほど説明させていただいた通り、今回の伝建地区の拡大区域は、防火上の規制が厳しい準防火地域に指定がなされていることから、景観保全のため、これらの準防火地域における制限を緩和する方向で、国や大阪府と協議を進めて参ります。

また、現在の伝建地区は、法 22 条に指定がなされております。現在の伝建地区への準防火地域の指定拡大については、準防火地域における制限の緩和内容について、国や大阪府との協議が整えば、関係手続きを経て、次回以降の審議会にて、付議させていただく予定をしております。

それでは、伝建地区の変更についての説明にも通ります。

伝建地区の都市計画変更の理由についてですが、富田林寺内町の歴史的な町割り、建造物、景観を保

全することにより、文化的価値の高い伝統的建造物群を末永く後世に伝えるとともに、寺内町の歴史的、文化的な特性を生かしたまちづくりを進め、生活環境の質的な向上、及び、快適性の確保を図るため、伝統的建造物群保存地区の区域変更を行うものである、としております。

次に、伝建地区の指定拡大に関する住民説明会の内容についてですが、9月15日、16日の2日間、市役所4階401会議室において、住民説明会を開催しております。説明会には、両日合わせて4名の方が参加され、本日説明させていただいている、伝建地区の指定拡大、条例の内容について、説明をさせていただきました。

説明内容に対して、参加者からの意見はありませんでしたが、主に4点の質問をいただき、それに対する回答をしておりますので、その内容について報告させていただきます。

まず、「隣の家が解体されるなどして、道路から見えるような状態になった場合には、そのタイミングで基準に適合するよう、外観の変更をする必要がありますか。」との質問については、「基本的には、隣に家があると仮定した上で基準を守っていただくこととなりますが、個別の事情によって様々な対応が考えられるため、その都度、相談内容に応じた判断が必要となる」旨、回答しております。

次に、「塀や柵の補修などの外観変更については、補助金支給の対象になりますか。」との質問についてですが、「修景基準に適合するものについては、建築物だけでなく、塀や柵などの補修についても、補助金支給の対象となる」旨、回答しております。

次に、「伝建地区の建築物について、固定資産税などの課税金額は変わるのですか。」との質問についてですが、「伝統的建造物に指定された建築物については、建物について、固定資産税が免除になります。また、新築の物件などで、修景基準に適合して建てられた建築物は、建物について、固定資産税が3割免除となる」旨、回答しております。

最後に、「伝統的建造物に該当するかどうかの判断はいつ頃なされますか。」との質問についてですが、「平成28年、29年の2ヶ年にわたって現地調査をしており、調査結果を受けて、これより伝統的建造物についての判断を行っていく」旨、回答しております。

また、先ほど説明させていただいた通り、本日説明させていただいている内容につきましては、伝建地区の拡大区域にお住まいの方に対し、個別訪問の上、説明をさせていただいております。

以上で、住民説明会の内容についての説明を終わります。

最後に、伝建地区指定拡大までの流れについて説明させていただきます。

前回の審議会の後、大阪府との意見照会、住民説明会を終え、本日の審議会を迎えております。

今後は、伝建地区拡大についての都市計画案を作成し、大阪府との協議を行います。協議後は、都市計画法第17条に基づく2週間の縦覧を行い、市民、及び、利害関係人の意見書の提出を受けます。

その後は、平成30年1月末頃に開催を予定している、本審議会にて付議をさせていただき、議決をいただけますと、都市計画決定となります。

伝建地区の指定拡大の告示・施行については、平成30年4月1日を予定しており、約2ヶ月間の周知期間を設けた上で、窓口、及び、ウェブサイトにより、広く周知に努めます。

また、拡大後の伝建地区についても、平成30年8月の重伝建地区選定を目指して取り組んで参ります。以上が、指定拡大までの流れとなります。

以上で、報告1「南部大阪都市計画伝統的建造物群保存地区の変更について」、の説明を終わります。ありがとうございました。

〈議長：増田会長〉

はい、どうもありがとうございました。只今報告1「南部大阪都市計画伝統的建造物群保存地区の変更について」、ご説明いただきましたけれども、何かご意見ご質問等はございますでしょうか。

よろしいでしょうか。はい、佐久間委員どうぞ。

〈佐久間委員〉

基本的には、ちょっと細かい質問というか状況の確認だけさせてください。

大きなところでいいますと、ご提案自体はですね、今日も来る前歩いてきたんですけども、候補が一定あるという調査結果をお示しいただいて、広げるということ自体は、いいことかなと思っておるんですけども、結構、その区内歩いてますと、結構壁面の後退をしてる建物が、いくつか散見されていて、わりと新しい建物で、伝統的建造物以外のものだと思うんですけども、おそらく基準としての壁面の位置は周りと合わせるといいますか、そういうものになってるんじゃないかと思うんですが、ちょっとどうしてそういう壁面後退が、手前に駐車場があって奥に現代的な建物が建ってるというところがいくつかありまして、個人的には現代的なものが町並みの中に混じっていてもいいとは思いますが、結構壁面位置の、大きく変わるものっていうのは、町並みの群脈が結構、大きくズれますよね。結構かなり違った印象がありますので、どうしてそういったことが起きるのかというのをちょっと素朴な疑問と言いますか、思ってますので、ちょっと状況を教えていただければと思います。

〈議長：増田会長〉

はい、いかがでしょうか。

〈事務局：森口〉

はい、許可基準にしても修景基準にしても一番最低限の基準としては、壁面ラインをそろえるというのが基準なんですけれども、今、現在車の利用が増えてきている中で、どうしてもやっぱり、所有者の方にしたら、駐車場を設けたいという考えがございまして、その分では家の前に駐車場を設けてもらう。ただ、壁面線をそろえてもらいたいということで、景観に合わせた門屋というか、そういうものを設置してもらうように、協議をしています。

〈議長：増田会長〉

はい、いかがでしょうか。

〈佐久間委員〉

じゃあ一応、協議はしているけれども、所有者さんの都合でこうしたいって言うと、止められないという認識でいいですか。

〈議長：増田会長〉

いかがでしょうか。

《事務局：森口》

そうですね。所有者の方の金銭的な予算の具合もあるんで、後の年度で設置するという約束とか、その中には、もうどうしても門屋を設けられないということで、そのままの状態になってる部分もあります。

《佐久間委員》

分かりました。

《議長：増田会長》

よろしいでしょうか、はい。

はい、奥田委員どうぞ。

《奥田委員》

1つは30ページの、伝統的建造物以外の建築物の修景のところでの補助金の支給ですね。これちょっと条例上は、どういう金額が助成をされるのかという制度について1点です。

それからもう1点は、この法律、建築基準法56条1条1項を適用しないとか、その31ページとか32ページの説明は分かるんですけども、この防火・準防火の説明で、基本的にはこの準防火地域における制限を緩和する方向で国や大阪府と相談という、この緩和というのがね、今の説明ではもう一つよく分からなかったんですけども、何をどう緩和していくんかというのを教えて欲しい。ただこの指定の問題と、それから準防火の地域指定というのは、難しい、相矛盾するような話で非常に難しいと思うんですけども、その点教えて欲しい。

それからもう1点、35ページで、先ほどの説明の中にあったんかもしれんけれども、新たに指定をしようとしてるエリアに、候補物件がかなりあるというふうに、ご報告いただいたんですけども、2日間の説明会で4人の参加というのは、非常に関心が薄いのか、ちょっとその辺の事情はよく分からないんですけども、これだけの規制がかかる案件で、後の対処対応ですね、何世帯くらいがお住まいなのか分かりませんが、残る人達への対処対応をしっかりとやらしてもらわんとあかんのと違うかなというふうに思います、以上です。

《議長：増田会長》

はい、3点ほどございましたけれどもいかがでしょうか。

《事務局：森口》

はい、まず、修景基準の補助金の制度について説明させていただきます。

この、伝統的建造物群保存地区の制度というのは、基本的には道路から見える部分、外観についてが対象になってきてます。新たに新築される場合とか、現在建っている一般建築物でも、この修景基準に適合した内容で建てられる場合は、その道路から見える部分が対象になり、道路から見える部分の工事費の7割、限度額は500万円が補助金となっております。

《議長：増田会長》

はい、2点目。

《事務局：森口》

2点目、緩和の内容ということで。

《議長：増田会長》

準防火のですね。

《事務局：森口》

そうですね。まず緩和の必要な部分というのは、外壁、軒裏、そして開口部が、防火構造とする必要がございます。準防火地域にする場合、緩和の内容というのは、例えば、開口部についてなんですけども、防火構造にしないといけないというのは、今なら防火の対応のアルミサッシを入れるとか、網入りガラスを入れるとか、そういうことをしないといけないんですけども、伝統的建造物というのは、例えば、屋根裏部屋、道路と接している壁のところには屋根裏部屋がありまして、そこに虫籠窓というのがございます。例えば、そこに防火構造の規制をそのまま当てるとしたら、そこを防火構造に改修しないといけないんですけども、その部分については、緩和する必要があるって、そういうところは、今、まだ国と府と協議中なんですけれども、部屋内側の方に自動火災報知機とかそういうものを付けて、早い段階で初期消火にあたるような内容について、今、国と府とで協議しております。

《議長：増田会長》

3点目は住民説明会。

《事務局：森口》

はい、そうですね。文化財課で一応、4名ということで少なかったんですけども、その理由として、平成9年に伝建地区の指定を受けてから今まで、伝建地区としての整備というよりも、国土交通省の街環整備事業とかを使って、寺内町全域として整備をずっと進めて参りました。その部分で、住民さんの中でも伝建地区が広がるというよりも、実際にもう寺内町の中で生活されているという意識とか、保存に対する意識が向上してきた部分もあって、そういう意味では、関心が薄くなるというか、なっているのかなあというところですね。

《議長：増田会長》

先ほど個別訪問して説明しているという説明がありましたけれども、指定拡大を予定しているところについては全軒全て個別訪問で説明されたんでしょうか。いかがでしょうか。

《事務局：森口》

はい、1軒1軒、説明さしてもらいました。

《議長：増田会長》

それがあって、当日来られてないということではないんですか。全て、もうすでに説明していると、1軒1軒。

《事務局：森口》

それもあります、はい。

《議長：増田会長》

はい、ありがとうございます。よろしいでしょうか。

多分、やはり、説明会と同時にこれだけの私権制限に、委員ご指摘のようにかかりますので、やはりきっちりと個別で訪問いただいて、ご説明いただくという手続きがかなり必要かと思っておりますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

はい、ありがとうございました。これは報告案件でございますので、この通り進めていただいて、来年の1月末頃にここに付議されるという状態になろうかと思ひます。よろしくお願ひしたいと思ひます。ありがとうございました。

それでは、報告案件の2「富田林市都市計画マスタープランの改定について」、ご説明いただければと思ひます。よろしくお願ひいたします。

《事務局：尾崎》

それでは、報告2「富田林市都市計画マスタープランの改定について」、説明させていただきます。お手元の資料では37ページになります。

前回7月の審議会におきまして、平成29年度、30年度の2カ年を掛けまして、都市計画マスタープランの改定を行うことについて、報告させていただきましたが、その後、改定を進めるにあたり、改定方針を策定しております。

今後は、この改定方針に基づきまして、平成31年3月の策定に向けて取り組みを進めて参りますので、本日は、改定方針の内容について、順に説明させていただきます。

なお、改定方針本文につきましては資料43ページをご参照ください。

まず、1、「富田林市都市計画マスタープランについて」、(1)「都市計画マスタープランとは」についてですが、都市計画マスタープランは平成4年の都市計画法改正時に創設されました「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、役割としましては、「まちづくりの具体的な指針となるもの」、「個別都市計画の決定・変更の指針となるもの」、「都市整備に関わる施策の体系的な指針となるもの」、「個別都市計画に関し、市民の理解や協働のまちづくりを促進する」などがあります。

次に(2)「富田林市都市計画マスタープランの位置づけ」についてですが、本市の最上位計画であります「富田林市総合ビジョン」や、大阪府が策定いたします「南部大阪都市計画区域マスタープラン」に即するとともに、関連計画と整合を図り策定するものであります。

また、用途地域、都市計画道路などの個別の都市計画については、都市計画マスタープランに即して、都市計画決定されることになります。

次に2、「改定の背景」としまして、まず、本市の都市計画マスタープランの策定状況や、人口減少や経済停滞の克服に向けて、「富田林市人口ビジョン」や「富田林市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定したこと。また、国の動きとしまして、コンパクトなまちづくりを支援するため、関連法が改正されたこと。そして、上位計画であります「富田林市総合ビジョン」が平成29年3月に策定されたこと。それらを踏まえまして、計画期間の満了を迎えました都市計画マスタープランを改定するものであります。

次に3、「計画期間及び計画対象区域」につきましては、概ね20年後を展望しつつ、上位計画などの計画期間と合わせ10年間とし、また、対象区域につきましては、本市全域としております。

次に4、「計画の構成」としましては、まず、「現状と課題」として、上位計画や関連計画、都市の概況に加え、市民アンケート調査の実施などにより市民意向を整理し、今後のまちづくりの課題を示します。

次に、上位計画に即するとともに、現状と課題を踏まえ、まちづくりの基本理念を示します。

次に、全体構想としましては、まちの将来像を示すとともに、土地利用や都市施設など、市全体に關します分野別のまちづくりの方針を示し、地域別構想におきましては、各地域の実情に応じた将来像などを示すものとしております。

次に5、「改定にあたっての基本的な考え方」としましては、先ほど説明させていただいた「改定の背景」を踏まえながら、次の3つの基本的な考え方に基づいて検討を進めて参ります。

まず、一つ目「持続可能なまちづくりへの対応」として、人口減少や少子高齢化などの社会情勢に対応し、持続可能なまちづくりを目指します。

二つ目「全世代に渡る住民意向の把握」として、20年後を見据えた計画であることから、全世代の住民意向を把握する中で、将来を担う若者・子育て世代の意向を重点的に把握し、あらゆる世代が魅力と愛着を感じるまちづくりを目指します。

三つ目「多様な主体による連携・協働のまちづくり」としまして、団体ヒアリングやワークショップを開催するなどし、多様な主体による連携と協働のまちづくりを目指すとしております。

次に6、「改定の体制」についてですが、庁内での検討組織としまして、庁内検討会議を設置しております。庁内関係各課に対しましては、現行計画の進捗等について検証するなど調整を行うとともに、大阪府関係各課に対しましては、関連計画との整合性について調整を図って参ります。

また、市民意向把握のため、市民アンケート調査、団体ヒアリング、ワークショップなどを実施いたします。

それらの取り組みによって得られました住民意向なども踏まえ、庁内検討会議において、改定素案を作成し、住民説明会、また、パブリックコメントを実施いたします。

それらを踏まえ改定案を、本審議会に諮問させていただき流れとなります。また、策定後は、ウェブサイト、広報誌等により、広く周知して参りたいと考えております。

最後に、7、「改定スケジュール概要」としまして、策定までのおおまかな取組みについて記載しております。先ほどの説明にもございましたが、「現状の把握」としまして、現行計画の進捗等について、現在、庁内関係各課に対し照会させていただき、取りまとめ作業に取り掛かっているところでございます。

また、後ほど説明させていただきます、市民アンケート調査を今月に実施。また、団体ヒアリングやワークショップについては、来年2月頃までに順次実施させていただき予定となっております。

また、今年度中には「基本理念の検討」、「全体構想の検討」、そして、来年度前半には「地域別構想の検討」と進め、その後、住民説明会やパブリックコメントを実施し、それらを踏まえまして平成31年2月頃開催予定の本審議会に諮問、そして、同年3月の策定を目指して参ります。

なお、庁内検討会議において、順次検討を進めるとともに、適宜、本審議会へも報告させていただく予定としております。

以上が、改定方針の説明になりますが、今後、この改定方針につきましては、ウェブサイトに掲載させていただくとともに、順次、策定までの取組み状況等についても掲載して参りたいと考えております。

次に市民アンケート調査について説明させていただきます。アンケート本文につきましては資料47ページをご参照ください。

先ほどの改定方針にもございますように、アンケート調査につきましては、住民意向を把握し、計画策定の参考とするため、実施させていただくものでございます。

アンケートの対象者としましては、全世代調査として、18歳以上の市民の中から無作為に抽出しました3,000人の方。また、若者・子育て世代であります18歳から39歳までの市民の中から同じく無作為に抽出しました1,000人の方、合計4,000人を対象に実施させていただくものでございます。

なお、この若者・子育て世代として追加いたしました1,000人分につきましては、改定方針の基本的な考え方にあります、将来を担う若者・子育て世代の意向を重点的に把握するという考え方に基づき実施させていただくものでございます。

アンケートの内容につきましては同じものとし、全世代調査と、若者・子育て世代調査で得られました結果の比較検証等も行いたいと考えております。

なお、配布及び回収については、送付により行い、本日発送、また2週間の回答期間を設け、期限を11月15日と設定しております。

次に、設問につきましては、性別年齢などの回答者個人に関するもの、また、都市計画に関する設問としまして、交通施設、公園、下水道などの各項目について、満足度や今後のまちづくりを進めていく上で重要な項目などについてお聞きしております。

また、市民アンケートの対象者には、ワークショップへの参加意向をお聞きしており、参加を希望される場合は、同封しております参加意向表を提出いただくこととしており、ワークショップの実施の詳細が決まりましたら、参加意向をお示しいただいた方に、改めてご案内の上、ワークショップを開催させていただく予定でございます。

次回審議会において、今、説明させていただきましたアンケート調査などの取組み結果や現行計画の検証結果など、また、基本理念の検討についてなど、ご報告させていただければと考えております。

以上で、報告2「富田林市都市計画マスタープランの改定について」、説明を終わらせていただきます。ありがとうございました。

〈議長：増田会長〉

はい、ありがとうございました。只今ご報告いただきましたマスタープランの改定について、ご意見、あるいはご質問等ございますでしょうか。いかがでしょうか。

はい、伊東委員どうぞ。

《伊東委員》

これは言っても仕方が無いことかもしれないんですけど、アンケートの部分を見ますと、一定工夫が見られるというのは、よく分かります。例えば、自由記載欄があるとか、後は重要度の把握の部分で、当てはまるものを3つ選べとかですね、そういった方法というのは工夫されていると思うんですけど、資料でいきますと51ページですか。満足か不満なのかっていうのを聞く際に、「普通」という項目が入っているんですね。で、この「普通」という項目、一体どういう思いで設けられているのかをちょっとお聞きしたい。て言うのは背景がちゃんとございまして、市民アンケートは毎年やりますよね。平成28年度のものを見ても、「普通」という項目を設けると、大体50%前後。40%から60%の間で「普通」を付けるという。これも毎年見てたら分かることで、「普通」というのが最多なんです。どの項目、全項目です。28年度について言えば。あるいは、総合ビジョンを作るにあたって、市民アンケートを行われましたけれど、総合ビジョンのアンケートでは、「普通」という項目を設けたものはやっぱり多い。あと、「どちらとも言えない」という項目を設けたものがある、これもやっぱり多いんですね。ところが、「普通」とかの真ん中のものを設けずに、「分からない」という項目を付けると、途端にこの「分からない」がだいぶ減ってですね、どちらか、ほぼというか、やや満足傾向にあるのか、それとも不満な傾向なのかははっきりするんですね。このアンケートの実施の目的が、先ほどのご説明にもありましたけど、市民の意向を把握する為のものなのであれば、こういう「普通」というのはむしろ設けずに、分からんものは分からんというふうに答えてもらった方が良かったんじゃないかと思うんですけど、その辺どのようにお考えなのか。あるいは、これ他のアンケート実施する際にも、私は色々で執行部と議論させていただいてますが、他の部署ですね、情報公開課なり、政策推進課なりと、このアンケートの項目作るにあたって相談というか、協力体制等々どういうふうになっているのかというのをちょっとお聞きしたい。

《議長：増田会長》

いかがでしょうか。

《事務局：尾崎》

説明の中でちょっと抜けた部分がありまして、設問の設定につきましては、前回の19年3月に前回の分が全面改定をされています。その時にも同じように、アンケート調査をさせていただいたんですが、それとも比較できるようにというところで、今のおっしゃった部分につきましては前回から採用されている分、比較しようというところで、同じような形でさせていただいたというのが本音でございます。他の課との協力体制というところなんですけど、ここ数年に行われた実施状況については、把握しております。うちの場合は全く男女分けなく無作為でさせていただいてますが、アンケートによったら、50%50%で確保されたり、年齢別にある一定数を確保されたりというアンケートもございましたが、うちの場合は全くの無作為という形で、一応、情報共有はさせていただいて、これを作成させていただいたということでございます。

《議長：増田会長》

はい、伊東委員どうぞ。

《伊東委員》

前回との比較でというのは、実は市民アンケートでも同じことを言われてですね、毎年、毎年、ほぼアンケートの項目を変えてないのはなんでかって言うたら、経年の変化を見たいというような答えが返ってくる訳ですけども、これ次にやるとしたら10年後になるのかもしれないですけど、ちょっと考えていただきたいなと思います。以上です。

《議長：増田会長》

はい、他いかがでしょうか。はい、佐久間委員どうぞ。

《佐久間委員》

立地適正化計画との関係といいますか、立地適正化計画を今後検討されているというお話が先ほどありましたけれども、おそらく都市マスの後に立地適正化ってということなんでしょうか。であれば、あまり書き込みすぎると、立地適正化の話との整合というか、他市で議論しても、都市マス改定したところで、なかなか大きな方針がいじれないみたいなことが、議論としてありましたので、できれば並行した検討みたいなのができたらいいのかなと思っていたんですけども。スケジュールを変えたらまで言うつもりは無いんですけど、今後検討されているということであれば、ある程度その内容もにらんで検討を進めていただければなというふうに思いました。

《議長：増田会長》

何か立地適正化の今後の動きとの関係性について、事務局の方からご発言ございますか。いかがですか。

《事務局：尾崎》

先ほど、仲野課長の方から立地適正化計画のことに少し触れましたが、まだ具体的にいつというところまでは、全く市のほうで方針を出している訳ではございません。もちろん、国からこの計画については、策定するよというところの声があがっているのはたしかであります。立地適正化計画策定が本市にとってどのような影響を与えるのかと。富田林市の場合ですね、市街化区域が4割、調整区域が6割ということで、多い中で、立地適正化計画を策定することが、どうなるかというところを、もう少し検討することが必要であろうと。ただ、庁内検討会議でも、その集約化については、やはり聞くべきであるというところで、設問の18にですね、少しだけではありますが、問18の⑧のところで、生活拠点の集約化というところで、その点について重要度をお聞きしているというところでございます。

《議長：増田会長》

よろしいでしょうか。他、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

ちょっと、私の方から2点ほどあって。一つは日本語の問題なんだろうけど、改定方針の5というところに3つ。持続可能なまちづくりへの対応、あるいは多様な主体による連携・協働のまちづくり、これは良く分かるんですけど。2番目は言葉足らず違うかなと。全世代に渡る住民意向の把握、意向を把握してもそれを反映しなければ、あるいは参考にしなければ意味が無いんで。住民意向を把握します

だけでは足りなくて、把握した結果、それを参考にとか、それに配慮して計画するとか、という部分が無いと駄目なのではないかなと。大タイトルですけど。

《事務局：尾崎》

お題の部分ですね。

《議長：増田会長》

お題の部分。だから、ここで全世代に渡る住民意向の把握で止まっていると、改定にあたっての基本的な考え方としては不足で、要するに住民意向を十分把握して、それを参考に立案するとか、何かそこまで言わないと不足ではないかというのが、日本語の問題もあるし、姿勢の問題でもあるんです。アンケートの頭だしのところには、マスタープランの策定に対して参考としたいので、アンケート調査をしますとちゃんと書いてますのでね。それが1点。それとも一つは、こういうアンケートをする時の回収率。督促状みたいなやつを予定されているのか、されていないのか。通常の要するに、我々学識がやると大体2割から3割ぐらいの回収。行政の方がされるともう少し上がって3、4割まで上がるんですけど、督促をすると5、6割まで上がるんですね。このあたりについてできたらやはり1回は督促状を出されるほうが良いんじゃないかなと。有効回答数の確保という意味もあって、そのへんが2点目です。3点目は、先ほどの伊東委員の話で、これは難しい話で、もともとこういうアンケート調査の解析というのは環境心理学的な方法論、あるいは社会統計学的方法論で、やっぱり3段階、5段階とあって、真ん中においた、真ん中にどちらでもない、両サイドに等価におくというので、当初は学術的にずっと進んでいるんですね。ただ、一般的にやはり日本人の性格として、どちらでもないとか、普通やとかいうと、そこにアンケートが集中してしまっ、よりもう少し強弱を付けるために、真ん中を除いた4段階尺度という議論も学術的にはされています。ただ、公平論からいくと5段階、もしくは3段階が良いというふうな形で進んできていると。これは学術的なコメントですので。ただ、このアンケートを見るとそれだけではなくて、ご発言にもございましたように、52、53あたりでは重要度というのを選択しなさいとなっておりますので、ある一定の意向を把握するための工夫はいただいているのかなというふうに思います。3番目はコメントですので。いかがでしょうか。督促状の件とタイトルとして反映しますとか、参考にしますまで書いていただいた方が安心やという話です。

《事務局：尾崎》

はい、改定方針につきましては、分かりました。督促状につきましては、ちょっと全く想定しておりませんでした。

《議長：増田会長》

費用のかかることですから、予算上の問題もあるでしょうから。

《事務局：尾崎》

ここ最近の市が実施させていただいたアンケート結果が大体高いもので48%ぐらいと聞いております。その結果がどういう形で得られたのか、督促状も用いたのかどうかも一度確認して。

《議長：増田会長》

そうですね。極力回収率を高めていただきたいというのを、考慮いただきたいという。これは意見というふうに扱っていただいたら結構かと思います。

《事務局：尾崎》

分かりました。

《議長：増田会長》

他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

これは非常に都市計画審議会にとっても重要な案件ですので、適宜、マスタープランの策定状況については、ここにご報告いただいて、皆さん方の意見を聞いていただきながら、策定いただきたい。これも意見としてお願いしておきたいと思います。よろしいでしょうか。

それでは、今日2時間少しに渡りましたけれども、副会長の選任から入れますと、議案としては4議案、報告案件2議案。ご協力いただきましてどうもありがとうございました。

それではこれで終了したいと思いますけど、よろしいでしょうか。

それでは今日全ての案件、無事終了いたしました。ご協力ありがとうございました。これで、第2回都市計画審議会を終了したいと思います。どうもありがとうございました。