

## 令和3年度第1回富田林市都市計画審議会議事録

産業まちづくり部都市計画課

- 1 開催日時 令和3年11月19日（金）午後3時30分～午後5時30分
- 2 開催場所 富田林市役所2階 全員協議会室
- 3 出席者 **【委員】**置田委員、山元委員、浅岡委員、増田委員、佐久間委員、京谷委員、吉年委員、坂口委員、尾崎委員、遠藤委員、伊東委員、村瀬委員、岡田委員、芝池委員、宍戸委員、西尾委員**【計16人出席】**  
(竹村委員、鈴木委員、須田委員、南方委員は欠席)  
  
**【事務局】**森木部長、片岡理事、山中次長、福元課長、田中課長代理、樋渡係長、竹川主査、岡本、荒木
- 4 開催形態 公開（傍聴人0人）
- 5 次第  
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）  
報告1 特定生産緑地地区の指定について  
報告2 立地適正化計画について  
報告3 南部大阪都市計画大阪狭山市東茱萸木・富田林市伏山地区  
地区計画の変更について  
報告4 南部大阪都市計画錦織北二丁目第2地区地区計画について
- 6 審議の経過  
令和3年10月19日 付議  
令和3年12月2日 答申
- 7 審議会の結果等 全文筆記
- 8 審議会配布資料  
会議次第  
委員名簿  
配席図  
議案書  
資料  
富田林市都市計画審議会条例

---

### 【事務局：福元】

それでは、定刻となりましたので、只今から令和3年度第1回富田林市都市計画審議会を

開催させていただきます。

私は、都市計画課長の福元でございます。どうぞよろしくお願い致します。

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

また、新型コロナウイルス感染症拡大防止にご協力を賜りましたことを、重ねてお礼申し上げます。

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、本審議会条例をご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。

続きまして、本審議会の会議ですが、お手元に配布しています審議会条例第5条第2項に、委員会の会議は、委員の2分の1以上が出席しなければ当該議事に関する会議を開くことができない、と規定しております。本日は、委員総数20名中16名の方にご出席いただいておりますので、会議は成立しておりますことをご報告申し上げます。

また、本委員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、会議録作成のため録音させていただきますことを、あらかじめご了承願います。

では、議事に入ります前に、事務局よりお願いがございます。ご発言の際には、お手元のマイクのボタンを押していただいてから、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。それでは、令和3年度第1回富田林都市計画審議会を開催させていただきたいと思っております。先程ありましたようにコロナウイルスが怖いぐらい急速に収束しておりますけれども、海外をみていると第6波は避けられないと思う様な状況でございますけれども、とりあえず今現在は収束していると。このままいけば良いかなと思うんですけど、中々心配な面もございますね。今日はご出席賜りまして感謝申し上げます。座って司会進行をさせていただきたいと思っております。

本日の案件ですけれども、お手元の次第にありますように初めに交代委員の紹介をさせていただいた後、付議案件が1件、報告案件が4件と少し多くなっております。ご協力の程よろしくお願いしたいと思います。

それでは、まず、議事に入ります前に、議事録署名人ですけれども、本日の審議会におきましては、置田副会長にお願いしたいと思います。

**【置田副会長】**

はい、わかりました。

**【議長：増田会長】**

よろしくお願い致します。

それでは、次第2.「交代委員の紹介」について、市が今年3月に開催いたしました審議会の後、委員の交代がございますので事務局の方からご紹介をお願いしたいと思います。よろしくお願い致します。

**【事務局：福元】**

着座にて失礼します。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。前回の審議会から本日までに、8名の委員の交代がございましたので、新たに選出された委員の皆様

様方をお手元にお配りしております名簿順にご紹介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た方々が、今回、新たに選出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吉年委員でございます。

尾崎委員でございます。

遠藤委員でございます。

伊東委員でございます。

村瀬委員でございます。

岡田委員でございます。

次に、条例第2条第2項第1号委員であります

芝池委員でございます。

宍戸委員でございます。

なお、各委員の任期につきましては、審議会条例第2条第3項により、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、令和4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、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は、今後ともよろしくお願いいたします。

それでは、次第に従いまして、まず次第3「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」、事務局の方からご説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

#### 【事務局：荒木】

都市計画課の荒木と申します。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」を説明させていただきます。説明資料で1ページ、議案書で1ページをお願いします。

説明資料1ページの下側をご覧ください。最初に生産緑地について説明いたします。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あり、生産緑地法第3条に規定されております。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こととなります。決定権者は富田林市であることから、本審議会での承認を経て、都市計画決定を行うこととなります。

説明資料2ページの上側をお願いします。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300平方メートル以上であるなどの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、基本的には農地等以外の土地利用が不可能となります。ただし、生産緑地法第10条による買取申出後の行為制限の解除、生産緑地法第8条による公共施設等の設置により、農地等以外の土地利用をすることができます。

同じページの下側をお願いします。生産緑地法第10条による買取申出とは、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に、生産緑地法第10条の買取申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

ことが不可能な、身体障がいや病気のことを指します。

買取り申出がなされた土地について、市は申出の日から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。市が買い取らなかった場合、申出地について市から農協や農業委員会に対して、近隣で農業に従事されている方に当該農地を買い取るかどうか斡旋を依頼します。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になります。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になります。行為制限解除となるまでの所用期間は、買取り申出提出の日から3ヶ月後となります。

説明資料3ページの上側をお願いします。次に、生産緑地法第8条による公共施設等の設置についてご説明します。生産緑地法第8条第4項では、「生産緑地地区内において公共施設等の設置又は管理に係る行為で、第1項各号に掲げるものをしようとする者は、あらかじめ、市町村長にその旨を通知しなければならない。」と規定されています。第1項各号に掲げる行為とは、建築物、その他工作物の新築、改築又は増築、宅地の造成等となっています。したがって、生産緑地法第8条に基づく公共施設等であれば、市町村長へ通知をすることで設置又は管理に係る行為が可能となります。ここで言う公共施設等とは、都市計画法に基づく都市計画施設や土地収用法に基づく認定こども園等が挙げられます。

同じページの下側をお願いします。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、令和2年5月1日から令和3年4月30日までに生産緑地法第10条の買取り申出があったものと生産緑地法第8条による通知がなされたものについて、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。

また、今年度も生産緑地の追加指定の受付を行っております。指定受付に際しては、令和3年5月1日から6月30日まで、2ヶ月の受付期間を設け、広報誌、ウェブサイト等にて周知しており、その結果、指定希望の申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。

説明資料4ページの上側をお願いします。この表は、今回の生産緑地地区の変更地区をまとめました新旧対象図になります。表の見方として、一番左から地区名称、地区の位置、地区の変更前と変更後の面積、区域変更・廃止・追加の別、最後に変更理由となります。面積の欄は、上側に変更前の地区面積、下側に変更後の地区面積を記載しています。例として、表1行目の木戸山町5をみると、この地区は新たに追加となる地区の為、上側の変更前の面積は0、下側の変更後の面積は0.04ヘクタールとなります。

今回、地区の区域変更、廃止、追加となる地区は計10地区となっており、それぞれの地区の名称、位置、面積、区域の変更内容、変更理由をこの新旧対象表にまとめておりますのでご確認下さい。

同じページの下側をお願いします。新旧対象表の下から2行目の変更地区合計の行をご覧ください。変更地区の合計は10地区、変更地区の内訳は、区域変更が4地区、廃止が4地区、追加が2地区となっております。区域合計としては267地区から265地区へ、面積は約54.81ヘクタールから約53.95ヘクタールへ変更となっております。地区の減少数は2地区、面積の減少数は約0.86ヘクタールとなっております。

説明資料5ページの上側をお願いします。次に、新旧対照表において、新たに生産緑地地区として追加しようとしている農地について、説明します。

まず、木戸山町5についてです。木戸山町5は、新たに追加となる地区で、赤色の位置にあります。

同じページの下側をお願いします。木戸山町5の写真はこのようになっています。こちらは、撮影時期が悪く実がなっていないですが、ミカンの木等を植えております。

説明資料6ページの上側をお願いします。次に、加太1についてです。加太1は区域変更となる地区で、赤色の位置にあります。

同じページの下側をお願いします。加太1に追加される農地の写真はこのようになっています。こちらはそろばん等の材料となる柘植（つげ）の木を植えております。

説明資料7ページの上側をお願いします。次に、南大伴町一丁目2です。南大伴一丁目2は新たに追加となる地区で、赤色の位置にあります。

同じページの下側をお願いします。南大伴一丁目2の写真はこのようになっています。玉ねぎ等を植えております。

続いて、説明資料8ページの上側をお願いします。これまで説明してきました生産緑地地区の変更理由をまとめますと、木戸山町5地区ほか9地区について、生産緑地法第3条の規定に基づく都市計画決定権者の判断による追加及び区域変更並びに生産緑地法第8条の規定に基づく公共施設の設置並びに生産緑地法第10条の規定に基づく買取り申出後の行為制限解除による区域変更並びに廃止を行うもの、となります。

同じページの下側をお願いします。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のち、大阪府との協議を行い、令和3年10月5日～10月19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・縦覧を行ってまいります。なお、原案通り変更が承認されますと、本市の生産緑地地区は、今お配りしています議案書の3ページから10ページに記載しております全生産緑地地区のとおりとなり、265地区、面積約53.95ヘクタールに変更となります。

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。議第1号に関しまして、これは付議案件でございますが、ご説明いただきました。毎年粛々とやっておりますけども、ご意見等、ございますでしょうか。いかがでしょうか。

はい、佐久間委員どうぞ。

**【佐久間委員】**

ご説明ありがとうございました、少しお伺いしたいのですが、新旧対照表の中にある甲田5で、認定こども園が出来たので区域変更という所があります。問題ないかと思えますけれども、一応どんな様態か教えていただければと思います。

**【議長：増田会長】**

事務局いかがでしょうか。

**【事務局：岡本】**

現在8条の通知がなされて、工事着工前の段階でございます。この後、工事の着工に進む流れとなります。

**【議長：増田会長】**

行為制限が解除されて、まだ工事前の段階ということです。よろしいでしょうか。他いかがでしょう。はい、佐久間委員もう一度どうぞ。

**【佐久間委員】**

出来れば、公共施設を作る例はそんなになんないと思いますので、今日の説明資料みたいな形で、スライド5～7ページみたいな形で示していただければなと思います。

**【議長：増田会長】**

今後もう少し、あまり事例のない公共施設の設置による行為制限の解除については、もう少し詳細な説明をお願いしたいと思います。

ありがとうございました。

他はよろしいでしょうか。

それでは、これは付議案件でございますので、お諮りしたいと思います。議第1号案件につきまして、原案通り可決するということでご意見ございませんでしょうか。

**【委員一同】**

異議なし。

**【議長：増田会長】**

ありがとうございました。では、意見無しということでございます。議第1号「南部大阪都市計画生産緑地地区の変更」については、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。

それでは残りは報告案件ということですので、1案ずつ進めてまいりたいと思います。まず、報告1「特定生産緑地地区の指定について」事務局より説明をお願いしたいと思います。よろしくお願い致します。

**【事務局：荒木】**

都市計画課の荒木です。よろしくお願いいたします。

それでは、報告1「特定生産緑地の指定について」を説明いたします。説明資料の9ページを合わせてご覧ください。昨年の本審議会でもご報告させていただいた、特定生産緑地制度について、引き続き申請の受付を行っておりますので、進捗状況を報告させていただきます。

説明資料9ページ下側をお願いします。まず、簡単に特定生産緑地制度の説明をさせてい

たきます。議第1号で説明しました生産緑地地区は、平成4年に第1回目の指定をしております。指定から30年が経過すると、これまで主たる従事者の死亡及び故障でしかできなかった買取り申出がいつでも可能になり、生産緑地をやめるという選択ができるようになります。生産緑地としては、指定後30年以降も引き続き営農することが必要な一方で、いつでも買取り申出が可能となるため、指定後30年以降は、これまで受けていた税制の優遇が受けられなくなります。

特定生産緑地制度は、都市農地保全のための対策として、指定から30年が経過する生産緑地について、所有者の意向を基に、「特定生産緑地」として指定することで、これまでのように税制の優遇等を受けながら営農することを10年間延長することができる制度となります。所有者は、その後、自身の生産緑地を10年ごとに特定生産緑地として継続するかどうかを判断する必要があります。

一方で、所有者が指定から30年が経過した時点で、特定生産緑地としての指定を希望しない場合は、さきほど申し上げましたとおり、これまで同様、生産緑地として引き続き営農することは変わりませんが、いつでも買取り申出が可能となり、指定後30年以降、これまで受けていた税制の優遇は受けられません。また、特定生産緑地制度は、一度特定生産緑地に指定しないという判断をされれば、今後特定生産緑地に指定することはできません。

現在、本市では近く生産緑地指定から30年を迎える平成4年、5年、6年指定の生産緑地所有者の方々に対し、特定生産緑地指定の受付を行っております。

次に、説明資料10ページの上側をお願いします。特定生産緑地指定に係る手続きの流れについて説明いたします。生産緑地の所有者が、特定生産緑地への指定を希望された場合、本市にて受付した後、土地所有者及び利害関係人全員が同意しているか、農地として十分に管理できているか等を中心に審査を行っております。農地として管理できているかについても申請時に確認をしております。農地として適正な管理ができていない場合は、再度農地として管理するよう、農業委員会事務局と連携しながら、指導をする等の対応をしています。審査後につきましては、本審議会への意見聴取を経て、特定生産緑地の指定・公示後、生産緑地所有者に対して、指定が決定した旨について、通知を送付する予定としております。

次に、同じページの下側をお願いします。特定生産緑地について指定希望が出ている箇所について区域図を用いて説明いたします。

区域図1といたしまして、喜志町・桜井町・中野町方面を表示しております。黄色で表示している箇所が現在の生産緑地となります。このうち、特定生産緑地に指定を希望されている土地が赤色で表示した箇所になります。

次に、説明資料11ページの上側をお願いします。区域図2といたしまして、富田林町・若松町・清水町方面を表示しております。

次に、同じページの下側をお願いします。区域図3といたしまして、西板持町・東板持町・南大伴町方面を表示しております。

次に、説明資料12ページの上側をお願いします。区域図4といたしまして、甲田・桜ヶ丘町・小金台・津々山台方面を表示しております。

次に、同じページの下側をお願いします。区域図5といたしまして、大字甘山・毛人谷。

昭和町方面を表示しております。

次に、説明資料13ページの上側をお願いします。区域図6といたしまして、五軒家・藤沢台・高辺台方面を表示しております。

次に、同じページの下側をお願いします。区域図7といたしまして、須賀・錦織方面を表示しております。

只今、区域図にて説明させていただいたエリアは、令和3年10月末までに指定の希望をされたエリアになります。

説明資料14ページの上側をお願いします。これらについて、数字にしますと、生産緑地の総面積54.77ヘクタール中、50.73ヘクタールが特定生産緑地指定の対象となる平成4年から平成6年に指定した生産緑地となります。本市域内の生産緑地の約9割の生産緑地がこの時期に指定されていますが、このうち、30.89ヘクタール、対象農地の約60%の申請が提出されている状況です。

今後としましては、まだ指定申請をされていない方に対して、受付期間内に手続きを済ませていただくように、広報誌及び農業委員会だよりへの手続きの啓発記事の掲載や、生産緑地所有者へ個別の電話連絡を行うなどして、周知を進めていく予定です。

令和3年度につきましては、4月号の広報誌、5月号、9月号の農業委員会だよりで掲載し、6月、8月には個別に文書を送付しています。

同じページの下側をお願いします。最後になりますが、特定生産緑地の指定については、都市計画決定案件ではなく、都市計画審議会の意見聴取を行い、決定するものとして位置づけられており、令和4年度の本審議会にて意見聴取の予定としておりますので、よろしく願いいたします。

以上で「報告1 特定生産緑地地区の指定について」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】

どうもありがとうございました。報告1についてご説明いただきました。何かご質問ご意見等ございませんでしょうか。いかがでしょうか。大分前から手続きを進めてますけれども、面積で約6割が特定へ移行するという形で進んできていると。かなり期間はあるかと思いましたが、この3月末を持って受付期間が終了しますので、それまでにまだ対応を表明されていない方に対しては、個別の連絡等で対応いただくと。いかがでしょうか、よろしいでしょうか。

はい、佐久間委員どうぞ。

#### 【佐久間委員】

着実に進めていただいている様子を教えていただいたのかなと思います。今増田会長からもありましたように、4割が残っているということですが、その4割の方の意見方向ですとか、まだ迷っておられるのか、継続される意向なのか、それと他市で聞いたんですけれども割と訪ね所に行きあたらないですとか、所有者の方が見つからない例もあるとかも聞いたり

もしましたので、ちょっと様子を参考までに教えていただきたいと思います。

**【議長：増田会長】**

いかがでしょうか、事務局の方。

**【事務局：田中】**

内訳まではまだ全然把握していませんが、おっしゃるように、一部地権者の合意がまとまらないですとか、相続人間で合意がまとまらない等の案件の相談を受けております。その中で所有者に対しては、電話等でダイレクトに意思確認をしたいと思います。内訳は電話の中でまた内訳等の把握に努めて、また報告していきたいと思います。

**【議長：増田会長】**

よろしいでしょうか。

**【佐久間委員】**

はい。

**【議長：増田会長】**

府下の状態何箇所か知っておりますけれども、大体同じくらいの進捗状況でしょうかね。大体6割から7割くらいの現段階の進捗状況だったかと思います。ここにも書いていただいておりますように、漏れの無いようにだけよろしくお願いしたいと思います。

よろしいでしょうか。はいありがとうございます。それでは報告案件1は終了致しまして、続いて報告2「立地適正化計画について」を報告いただければと思います。よろしくお願い致します。

**【事務局：岡本】**

都市計画課の岡本です。よろしくお願いいたします。それでは、報告2「立地適正化計画について」、ご説明させていただきます。

今年の3月に開催しました都市計画審議会でもご報告させていただき、内容が重複する部分もございますが、今回、新たに委員となられた方々もいらっしゃるため、改めてご説明させていただきます。

資料15ページをお願いします。まず、立地適正化計画の背景としまして、人口減少・少子高齢化に伴い、地域によっては、医療、福祉、商業等のサービスの維持が困難になり、空き家等の増加も課題となります。このような課題に対応するため、平成26年に都市再生特別措置法が改正され、この立地適正化計画の制度が創設されました。

この立地適正化計画とは、コンパクトな市街地の形成と、地域公共交通網の充実、防災まちづくりの連携により、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」や「防災コンパクトシティ」を進めるための計画です。

次に、資料16ページの上側をお願いします。上のイメージ図にありますように、都市再生特別措置法に基づき、人口密度維持のため、生活サービスやコミュニティが、持続的に確保されるように居住を誘導する「居住誘導区域」と、医療、福祉、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約し、これらの生活サービスが効率的に提供されるように施設を誘導する「都市機能誘導区域」というゾーニングを設定し、かつこの都市機能誘導区域には、商業施設や文化施設などの誘導施設を定めるものです。

この立地適正化計画を策定する効果としまして、居住誘導区域を設定することで、人口密度維持により、商業や社会福祉などの日常生活サービス施設を存続することが期待されます。また、災害リスクの低い市街地に居住を誘導することで、市民の安全な暮らしを確保することができます。

都市機能誘導区域内においては、都市機能を集積することで、区域外への移転を防ぐとともに、区域外への誘導施設の立地を抑制することが期待されます。

次に、同じページの下側をお願いします。「立地適正化計画の位置づけ」についてですが、立地適正化計画は、都市全体という観点から、図にありますとおり、本市の最上位計画であります「富田林市総合ビジョン」及び大阪府が定めております「南部大阪都市計画区域マスタープラン」に即し、「富田林市都市計画マスタープラン」との調和を保つ必要があります。また、本市で策定しております関連計画とも連携を図る必要があります。

次に、資料17ページの上側をお願いします。立地適正化計画の検討の進め方について、国土交通省が示しております計画の進め方に基づいて、計画を策定していきます。まず、総合ビジョン等の関連する計画や他部局の関係施策等を整理し、本市が抱える課題の分析、解決すべき課題の抽出を行います。

次に、まちづくりの方針や目指すべき都市の骨格構造、課題解決のための施策、誘導方針を検討し、誘導施設、誘導区域、誘導施策を定めていくこととなります。その後、目標値等や施策の達成状況に関する評価方法を検討し、立地適正化計画の素案を作成していきます。作成しました素案について、住民説明会などを行い、市民の意見を聴取し、また、本市の都市計画審議会の意見を聴取したものを反映させて立地適正化計画を策定していきます。

赤色の実線で囲っております各項目では、本市が抱える課題を解決するための具体的な方針を構築していくことが重要となります。

なお、本日午後1時より第2回立地適正化計画策定委員会を開催しました。本委員会は、各分野の専門委員で構成されています。第2回策定委員会では、まちづくりの方針、ターゲットの設定についての議論を行いました。

次に、同じページの下側をお願いします。本市の現状と将来見通しについて、主な内容をご説明します。まず、本市の人口について、国勢調査及び国立社会保障人口問題研究所の推計値によると、令和27年には7万人弱まで減少すると予想されます。

次に、土地利用について、人口集中地区人口は、昭和40年代に大きく増加したものの、平成12年以降は減少傾向にあり、市街地の低密度化が進行しています。

次に、都市交通について、鉄道駅は、市内に6つの駅が設置されていますが、近鉄、南海ともに利用者は減少傾向にあります。

次に、都市機能について、商業や医療施設等の徒歩圏人口割合は、令和27年においても、概ね90%以上と予想されますが、徒歩圏人口数は大きく減少するため、商業や医療を営む環境の悪化が懸念されます。

次に、自然災害について、想定最大規模における洪水浸水想定区域は石川沿岸に見られ、市街化区域内の一部は、浸水深3mを超えるエリアが見られます。

次に、地価について、近年やや下げ止まりの傾向ではありますが、20年以上、下落傾向が続いています。

次に、資料18ページの上側をお願いします。先ほどご説明しました本市の現状と将来見通しとして、本市では、人口減少、少子高齢化が加速しており、なかでも生産年齢人口と年少人口の大幅な減少が見込まれています。これにより、生活サービス施設等の減少により、都市の活力や暮らしやすさの低下が懸念されます。今後も持続可能な都市をめざすには、次のとおり大きく3つの課題が想定されます。

まず、1つ目が、拠点周辺の機能維持への対応です。生活サービス機能の維持や都市のスポンジ化への対応などが課題となっています。

2つ目は、人口減少と少子高齢化への対応です。子育て世代が住み続けたい定住環境づくりや、誰もが健康に暮らし続けられる環境づくりなどが課題となっています。

3つ目は、交通網の維持・充実への対応です。公共交通不便地域の存在と移動手段の確保などが課題となっています。主に調整区域である中南部、東南部では、バスの運行本数が多くて1日50本未満であり、バス停徒歩圏内も限られた地域だけであるというのが現状です。このような交通不便地域の住民をサポートする施策を考えていく必要があります。以上、3つの課題を解決するための施策、誘導方針について今後計画を策定するなかで検討していきます。

最後に、同じページの下側をお願いします。

計画策定までの流れを簡単にご説明させていただきます。本市では、2ヶ年で計画を策定することとしており、令和5年3月策定を予定しています。計画原案については、本市の都市計画マスタープラン改定の際、平成29年に実施しました市民アンケート結果など市民の意見や、立地適正化計画策定委員会と、庁内の全部長で構成された庁内検討会議の意見を反映し、策定することとなります。都市計画審議会には都度、進捗状況の報告をさせていただきます。これらを経て、計画原案を策定しましたら、本審議会への諮問を行い、意見を踏まえて、立地適正化計画を策定します。

本日は、午後1時から第2回立地適正化計画策定委員会を開催しましたあとに、本審議会を開催させていただきました。本審議会の今後のスケジュールとしましては、今年度に1回、来年度に4回程度を予定しておりますが、計画の進捗状況により増減する可能性もありますので、委員の皆様にはご協力賜りますようお願い申し上げます。

以上で、報告2「立地適正化計画について」の説明とさせていただきます。

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。ただいま報告2の立地適正化計画についてご報告いただきました。何かご意見ご質問ございましたらいかがでしょうか。

1点だけ確認なんですけれども、ここの審議会には原案と諮問だけではなくて、進捗のソフト段階での報告というのはご検討いただいているのでしょうか、いかがでしょうか。

**【事務局：福元】**

定期的に都市計画審議会をやらせていただいた時に、その時の立地適正化計画の策定状況の報告を考えております。

**【議長：増田会長】**

そうですね、出来ましたら適宜ここにご報告いただきながら検討を進めていただければと思いますのでよろしくお願ひしたいと思ひます。

他何かございますでしょうか。いかがでしょうか。

この立地適正化計画というのは都市計画マスタープランをさらに高度化・現実化した物というふうに言われておりますので、この審議会と大きな関りがございますので、適宜報告いただいて意見交換をしたいと思ひますのでよろしくお願ひします。

はい、宍戸委員どうぞ。

**【宍戸委員】**

計画策定の考え方については、十分に理解致しました。既に策定委員会までご検討いただいているということで、17ページに自然災害に対する現況と将来見通しということで、石川の浸水想定区域図をご覧いただき、リスクの高い所は居住誘導から外すと言う様なことも含めてご検討いただいたと思うんですけれども、想定災害規模というのが1000年以上に1回起こるか起こらないかという低頻度の災害の浸水区域で、とはいえ他府県では起こってますので、雨が降ればそこまで浸水するんですけれども、大阪府ではもう少し高確率というか、100年に1回とか、30年に1回とかの浸水想定区域の策定を公表しておりますから、居住誘導をするときにすべての想定災害に掛かる所を外すことは中々現実的ではないと思ひますので、そういった頻度に合わせたリスクの大小みたいな部分もご覧いただき、検討の中に加えていただくと良いのかなと思ひます。少し意見めいたことで恐縮ですけれども。

**【議長：増田会長】**

はい、ありがとうございます。非常に大事な視点で、100年確率で浸水深が床上以上の所を文句なく外すという話ではなくて、もう少し現実的な物を、あるいは生命維持ということを加味して議論しながら進めてほしいという、こういったご意見でございます。事務局よろしいでしょうか。

**【事務局：福元】**

今日ご審議していただいた立地適正化計画の策定委員会においても、ちょうどその件につ

いて意見がありました。1000分の1確率での浸水想定深での検討、それが3メートルであるのか床上なのか、というご意見を伺いまして、様々な検討をしてこれから検討を進めていきたいと考えております。以上でございます。

**【議長：増田会長】**

よろしいでしょうか。はい、ありがとうございます。

他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

はい、それでは前に進ませていただきたいと思います。報告3「南部大阪都市計画大阪狭山市東茱萸木・富田林市伏山地区地区計画の変更について」、これも何度かご報告いただいていると思いますが、よろしくお願ひしたいと思ひます。

**【事務局：樋渡】**

都市計画課の樋渡です。よろしくお願ひします。座って説明させていただきます。

それでは、報告3「南部大阪都市計画大阪狭山市東茱萸木・富田林市伏山地区地区計画の変更について」、ご説明いたします。お手元の資料では19ページとなります。前面スクリーンにも同じものを表示しておりますので、そちらもご覧ください。それでは、説明を始めさせていただきます。

本案件については、令和3年3月29日の審議会において、事業者より事前相談があったことをご報告させていただきました。本日は、改めまして、今回の提案内容、協議経過、今後の流れについて、順にご説明させていただきます。

20ページをお願いします。本件の提案内容の説明に先立ちまして、まず、市街化調整区域における地区計画制度の概略について説明いたします。市街化調整区域につきましては、「市街化を抑制する区域」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でも可能とするもので、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。

本件の提案内容につきましては、本市都市計画マスタープランの土地利用方針において、「土地利用調整エリア」に定められた区域に位置し、本市の地区計画の基本的な考え方を定めた「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」に基づいたものとなっております。

本案件は、令和3年9月6日に株式会社サンユー都市開発より、平成25年2月12日に決定された名称「南部大阪都市計画 大阪狭山市東茱萸木・富田林市伏山地区 地区計画の変更」として、富田林市に対し都市計画提案されたものです。

21ページをお願いします。場所は、富田林市伏山一丁目と大阪狭山市東茱萸木で計画された、地図上で赤く囲まれた範囲となっております。

主な変更内容2点を説明いたします。まず、1点目の変更内容についてですが、現在の区域の一部を拡大する内容となっております。拡大する面積は、約0.3ヘクタールで、該当する箇所には、地図上で、マル印をつけております。

22ページをお願いします。詳細図でご説明しますと、拡大を計画するこの箇所は、東側

には既存の集落地が近接しております。ここには、住宅など建物があるものの、里道や、幅が4メートルに満たない狭小な道路しかなく、交通環境はよくありません。そこで、この既存の里道につながるように、区画道路や空を整備することで、東側の集落地に緊急車両がアプローチする動線を得ることができます。あわせて、ここに防火水槽を設置することで、地区計画区域内とともに、既存集落の防災性の向上に寄与することも期待できます。

続いて2点目の変更点は、都市計画道路の廃止による変更です。場所は、地図上にマル印をした箇所です。

23ページをお願いします。詳細図でお示しします。当初の地区計画決定をした時点では、区域を横断して都市計画道路が存在していましたが、この計画は、平成28年に廃止されております。それに伴い、都市計画道路の予定地として緑地を計画していた部分の土地利用を見直し、新たに区画を計画するものです。

24ページをお願いします。その他には、区域が拡大したことによる、調整池の面積の増加や、公園に面して計画していた汚水排水敷が不要になり、公園用地に算入したことによる公園面積の増加など、細かな変更点が発生しており、住宅の区画数も増加する見込みですが、全体として、土地利用を整理して、防災性の向上を図り、よりよい住環境の整備に寄与する変更であると考えております。

また、この地区計画では、行政界の変更を前提としております。現在の行政界は、画面の上の図の位置にありますが、このままでは住民にとって混乱を招くことになるため、下の図のように、地形地物に合わせて行政界を変更する予定となっております。

25ページをお願いします。このことから、計画書は、面積、道路、公園、緑地、調整池のみを変更し、その他の方針や地区整備計画に変更はございません。

26ページをお願いします。また、行政界変更後の内容が解るように、行政界変更後の内容を括弧書きにて表記し備考欄にその旨を追記する変更をしております。都市計画決定の理由につきましても、ご覧いただいている理由により、地区計画を決定するものとしております。

27ページをお願いします。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。本日もご説明させていただいている内容につきましては、大阪府関係各課からの意見も踏まえ、作成させていただいたものでございます。

最後になりますが、今後の流れについてご説明させていただきます。前回の審議会からの動きとしましては、都市計画の原案を作成させていただき、大阪府への意見照会を行いました。その後、令和3年11月8日付けで都市計画法第16条に基づく原案の公告を行い、公告日の翌日である11月9日から11月23日までの2週間の縦覧を行い、12月1日まで利害関係者からの意見書の提出期間を設けております。

本日の審議会後は、ご覧いただいている流れで都市計画手続きを大阪狭山市との連携を図り、両市のスケジュールを調整しながら進めてまいります。

以上で、報告3「南部大阪都市計画大阪狭山市東菜菔木・富田林市伏山地区地区計画の変更提案について」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す。ただいま報告3についてご報告をいただきましたけれども、何かご質問、あるいはご意見ございますでしょうか、いかがでしょうか。ございませんでしょうか。

行政界の整備というのは大体大阪狭山市との調整がほぼついているというふうに理解してよろしいのでしょうか。

**【事務局：福元】**

まずは、都市計画決定の手続きを進めさせていただきまして、その後行政界の変更ということで議会での承認が必要となってきます。議会の承認としましては来年度、議案として挙げていきたいというふうに思っています。

大阪府の市町村課ともその手続きで、調整を進めていくことになると思います。

**【議長：増田会長】**

はい、他何かご意見ございませんでしょうか。ご質問いかがでしょうか。よろしいでしょうか。それでは報告案件3は終了ということで、あと1件でございます。報告4「南部大阪都市計画錦織北二丁目第2地区地区計画について」よろしくお願ひしたいと思ひます。

**【事務局：竹川】**

都市計画課の竹川と申します。よろしくお願ひします。

それでは、報告4「南部大阪都市計画錦織北二丁目第2地区地区計画について」、ご説明させていただきます。お手元の資料では28ページになります。名称につきましては、錦織北二丁目において平成28年に都市計画決定された地区計画があるため、本件を第2地区といたしました。

本地区計画は、令和3年11月15日に、オリックス不動産株式会社より、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、錦織北二丁目地内、計画区域面積は約3.15ヘクタール、建物用途については物品販売店舗となっております。オリックス不動産株式会社については、国内外において多岐にわたり事業を展開する企業であり、今回は、テナントとの賃貸借契約を結ぶ形で、商業施設を展開する計画となっております。

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、外環の甘山南交差点の南東部に位置しており、府道森屋狭山線及び市道錦織2号線、市道錦織6号線にも面した区域になります。また、計画地より南東約800メートルに、滝谷不動駅があります。

本計画は、本市の「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」に定める、非住居系の幹線道路沿道型での提案となっております。

ご覧いただいている現況写真でご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。また、事業者は地権者から土地は買い取らず、定期借地契約の契約期間35年を予定されて

います。

次に、土地利用計画図についてご説明させていただきます。赤色で示しているのが、計画区域であり、区域内に物品販売店舗2棟の建築を予定しております。物品販売店舗については、延べ面積が約6000平方メートルのホームセンターと、延べ面積が約3000平方メートルの食品スーパーでの出店を行う方向で調整されております。また、建物の最高高さは15メートル以下で、全て1階建ての計画となっております。

一般車両の出入り口については、計画地の西側府道森屋狭山線に入口専用1ヶ所、出口専用1ヶ所、北側の市道錦織6号線に出入り口1ヶ所、南側の市道錦織2号線に出入り口1ヶ所を設けております。また、搬入車両の出入り口については、一般車輛の出入口と併用する形で、府道森屋狭山線及び南側の市道錦織2号線より出入りする予定となっております。

次に、計画に伴い、西側森屋狭山線の右折レーンの整備による拡幅を行います。拡幅部分については、黄色で着色させていただいた部分で、右折レーンを整備することで、現況の幅員、約6.7メートルから約8.7メートルになるように拡幅を行います。今回右折レーンを整備することにより、交通の円滑化や安全な交通が確保できるよう事業者より提案があったものです。また南側の市道錦織2号線についても、オレンジ色で着色させていただいた部分を、車道約7メートルと2メートルの歩道を整備する予定となっております。

最後に市道錦織6号線についても、茶色で着色させていただいた部分で、車道約6メートルになるように拡幅予定となっております。

次に、緑化についてですが、本市の「地区計画ガイドライン」に定めるとおり、壁面緑化を含めた20%緑化という形で、みどりの整備を行い、周辺の自然環境との調和を図ります。また、今回は、開発区域面積が1ヘクタールを超えるため、雨水の流出抑制を図るべく大和川下流域・調整池技術基準にもとづき、調整池を設置します。この調整池は計画地北東側の緑地と併用する形で、設置を行い、水量を調節した上で、計画地外への放流を行う計画となっております。

最後に区域外になりますが、外環と森屋狭山線をつなぐ紫色で着色させていただいた市道錦織2号線についても車道6メートルになるように拡幅を行います。これも事業者より周辺の渋滞の緩和を解消できるように事業者から提案があったものです。

次に、提案の理由についてご説明させていただきます。当地区は、平成31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および総合基本計画」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ります。

また、道路環境の向上を目的として道路整備を行い地域交通の円滑化や安全な交通を確保した上で、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、として計画を提案されております。

最後に、「今後の流れ」について説明いたします。現在までに、提案者は、区域内の地権者全員の同意を得て、近隣町会・水利組合との調整を行い、また市としましても、土地利用検討会議にて、総合ビジョン及び総合基本計画、都市計画マスタープラン等の市の基本方針

をふまえ、総合的に評価を行いました。その後、市に対しまして、令和3年11月15日付けで地区計画の提案を提出されております。本日の審議会では、地区計画提案の内容について報告させていただいた次第です。

今後の手続きの流れとしましては、原案を作成し、大阪府への意見照会を行い、都市計画法第16条に基づく原案の公告・縦覧を行い、利害関係者の意見書の提出を受けます。その上で、案を作成し、それまで協議を重ねてきた内容で、大阪府知こととの協議、そして、都市計画法第17条に基づく案の公告・縦覧を行い、利害関係者及び市民の意見書の提出を受けます。その後、本審議会に付議し、議決をいただけましたら、都市計画決定となります。

なお、ただいまご説明させていただいた手続きを進めながら、本審議会に付議させていただく前に、随時、経過を報告させていただきます。その際は、ご審議のほどよろしくお願いいたします。

以上で、報告4「南部大阪都市計画錦織北二丁目第2地区地区計画について」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、ありがとうございました。報告4について、何かご質問あるいはご意見ございませんでしょうか。

はい、西尾委員どうぞ。

**【西尾委員】**

町総代会の西尾です。2点ほど質問させていただきます。

1点目の質問です。ただいま報告4にありました錦織地区の計画については市内でも大型開発が次々と計画されることは大変喜ばしいことと存じています。2018年、3年前に開催された都計審の会議です。堺市美原区の黒山東地区にて都市計画提案がありました。そのことに関連して、2009年から検討されている錦織地区にイオンモールを誘致するという計画提案をおたずねしました。当時の仲野課長の回答では農地転用や色んなハードルがある中で、動いていないのが現状だと発表がありました。そのあと近隣市では本年9月に堺市美原区に大型商業施設ビバホーム、11月17日に松原市にセブンパーク天美がオープンされています。パソコン等で見ていますと、イオンモールの立地計画は中止されたと報道されていますが、いまだに市当局、都計審から中止になったという見解の発表はいただいていません。その後の経過をお聞きしたいと思います。

2点目の質問です。報告2の17ページの富田林の現状と将来見通しの自然災害についての報告に絡んで、堺市美原区船戸池横に、この度堺市総合防災センターの建設が進められています。堺市の防災拠点と共に2月に大阪地域における消防防災機関の中核として南大阪地区の自治体と連携して各市町村の消防職の団員や住民の教育施設としての活用を想定していると堺市当局が報道しています。市としては、どのような関りを考えておられるのでしょうか。また、建設に当たって、建設費、国からの補助金や堺市の負担額が分かりましたら教えていただきたいと思います。以上です。

【議長：増田会長】

はい、いかがでしょうか。2点ご質問が来ておりますけれども。

【事務局：福元】

1点目のイオンモールにつきましては、ここ数年進捗がない状況です。市の方にも動きがない状況です。2018年の都市計画審議会でご報告させていただいた時と状況は変わっていません。中止したということについても、正式に市の方に情報が入っているわけではございませんので状況としては変わっておりません。

2点目の堺市の防災センターにつきましては、こちらの方で詳細は把握していないものになりますので、確認をさせていただきたいと思います。今この場で市としての関係性ををどう考えているのかとかという所については、お答えはできない状況です。以上です。

【議長：増田会長】

2点目の質問は、今日の報告案件のうちでどれに関連しての質問なのでしょうか。

【西尾委員】

17ページに自然災害について述べられております。それについて、この地区で防災のことを考えておられるなら、この堺市が発表しているのは南大阪地区の自治体と連携して言うことになっておりますけれども、そういうふうに発表している限り、何らかのプッシュはあったんですか。市に対して。

【議長：増田会長】

立地適正化計画の中の自然災害のあたりに関連して、地域防災拠点に関してのご質問で報告案件4に関してということではございませんので、ということです。まず、報告案件4の進捗状況についての事務局のご回答でよろしいでしょうか、西尾委員。

【西尾委員】

あの、わかる範囲でお尋ねしたかったんですけれども、どうも回答が得られないようですのでこれで終わります。

【議長：増田会長】

わかりました。まず、防災拠点の方はいかがでしょう。やはり特に市として状況は掴んでないと。

【事務局：田中】

すみません。堺市のホームページで、堺市の中で近隣市町村を含めた拠点となるということは掴んでいるのですが、詳細については消防本部の所管かもしれませんので、現時点では

わかりかねます。

**【西尾委員】**

本来こういう発表をしている限り、南大阪地区の自治体と連携してと、堺市が発表しているんですよ。そうすると発表する前に、この言葉を入れるのでしたら富田林市に対してこういう形で連携してやりますよと一言あっていいかと思えますけどね。もう質問を終わります。

**【議長：増田会長】**

はい。よろしいでしょうか。

今防災拠点のことについて区切りを付けたいのですが、市としては捕まえてないので、今後状況が把握されたら適宜ご報告いただくということでよろしいでしょうか。

**【事務局：森木】**

すいません。産業まちづくり部としては、今、西尾委員が仰られたことについては、情報を掴んでおりませんが、関係部署と調整させていただきまして、またご報告させていただきたいと思えます。

**【議長：増田会長】**

わかりました。それでは、西尾委員の2つの質問に関してはこれで終了したいと思います。

**【西尾委員】**

ありがとうございました。

**【議長：増田会長】**

はい、では伊東委員どうぞ。

**【伊東委員】**

今回の提案部分の道路北側なんですけれども、交代狭あい道路になっているかと思うんですけれども、非常に混雑すると、特に北側から南側に向けての要は外環に出る車両が多くて非常に混雑する道だと思うんですけれども、今回この提案内容で南側については事業者が道を作ってくれるというので、一定南から北に向けるあるいは外環に向けるというのは一定緩和されるのかなと思うのですが、北側の方の課題というのは残ったままというか、交代が出来ると余計渋滞等がひどくなるのかなというふうに思うのですが、その辺を市がどういうふうに考えているのか教えて下さい。

**【議長：増田会長】**

はい、いかがでしょうか。周辺交通に関しての状況ですけれども。

【事務局：竹川】

交通処理については、警察との協議の中で交通量の調査や交差点解析等を行い、円滑な交差点処理が可能と判断した上で協議を進められています、調査結果の内容については、前にスクリーンに出させていただいているのですが、2箇所の交差点について解析を行っております。廿山南交差点の調査点Aと森屋狭山線及び市道の錦織2号線の接続部調査点Bの2箇所になります。交通解析については平日及び休日の現況の交通量を調査した上で、開発に伴う発生交通量を想定し、いわゆる混雑度を検討しております。

前のスクリーンにあるとおり、交差点全体としての指数は0.9を超えると渋滞が発生するものと考えられております。調査の結果にはなりますけれども、交差点全体でのピークの時間が5時時点となり、需要率は平日では0.628、休日には0.584の渋滞の指数となり、0.9以下となっております。

また、先ほど質問がありましたとおり、北側の斜線別の交通量の起因につきましては指数が1.0以下になる必要がありますが、調査の結果としましては休日では0.68、平日では0.877となり、1.0以下となる交通解析結果となっております。以上です。

【議長：増田会長】

はい、伊東委員いかがでしょうか。

【伊東委員】

基準があって、ということは良いんですけれども、今よりもかなり混むということですよ。特にこの平日の0.648から0.877ってどういう数字なのかは勉強不足でわからないんですけれども、今よりも混むということは結構な負担かなって思うんですけれども。何かしらの対策っていうのは立てられないかなと、北側って長さがあるから道路の拡幅とかは難しいとは思いますが、何かしら手を打たないと今でもかなり、0.648という数字はわからないけれども、かなり混んでいるんですよ。そこがかなり僕は気になりますので、こういった要望です。よろしくお願いします。

【議長：増田会長】

はい、いかがでしょうか事務局。

【事務局：福元】

伊東委員がおっしゃるように渋滞が発生しているという現状は、市としても認識しております。実際にですね、出来るだけ民地にガソリンスタンドがありまして中々改修が難しいんですけれども、出来るだけ外環の歩道部分及び市道の部分を拡幅致しまして、北側からきて右折車で南に行けていないという現状になりますので、右折車が2～3台待機していても出来るだけ直進左折が出来るような改修を検討しております。それ以上になってきますと、どうしても民地に食い込まないと改修が出来ない状況になってきますので、そこは出来る範囲で改修を検討していきます。以上です。

**【議長：増田会長】**

私のほうから質問なんですけれども、もう一つ地区外に新たな新設道路を考えておられますよね、提案としては。その道路を新設したときに、このA Bの交差点の混雑状況が変わるみたいなシミュレーションはされてないのでしょうか。あるいはこのシミュレーション結果を見て、道路新設みたいなことをお考えになっているのか。そういうのはいかがでしょう。

**【事務局：樋渡】**

区域外の整備につきましては、今回の調査結果の元、南側から廿山南交差点へ侵入する車の渋滞の緩和をより図るためということで、新たな区域外での道路整備を提案していただいているという状態です。

**【議長：増田会長】**

そうですね、だからあの道ができると多分A Bの混雑状況が変わるんだと思うんですけれども、だからそのシミュレーションも可能ならばと、という話が1点と、もう1点は地区外に作る道路、これはどんな形で担保するんですか。地区計画の地区施設としての担保の仕方はしないですよね。その辺現実にはどういう形でこの道路を作ると言う様なことを担保するんでしょうか。

その図面をスクリーンに映してもらえますか。土地利用計画図ですね。そこに紫色のというご説明があったと思うんですけれども。

**【事務局：福元】**

実際の地区計画の区域としては府道森屋狭山線までを区域としております。地区外の道路整備ですけれども、これは、実際は市との協議の段階で、当然これは開発行為になってきますので、法律に基づく協議を市と行う形になります。そこで担保は一定取りにいけるのかなと考えております。

**【議長：増田会長】**

現状でも混んでいるという状況で、さらに負荷がかかるということに対して、適切な解決策をとということだと思しますので、またよろしくお願ひしたいと思ひます。

他いかがでしょう。はい、岡田委員どうぞ。

**【岡田委員】**

6点ほど質問させていただきます。

1番目は、近隣の住民の方が心配なことなんですけれども、この提案の理由の所で、地域交通の円滑化、安全な交通を担保すると、言うことと周辺地域の環境に考慮した良好な都市環境の形成を図ると言うことが提案理由の中にも述べられておるんですけれどもね、いくつか声を聞いておるんですけれども、1つはスーパーの方が24時間営業ということ。それと

ホームセンターの方は朝の6時から夜の9時まで営業するというような予定らしいのですが、周辺の方からは24時間営業されたら、今まで静かだったところの環境が悪くなると心配をされていると、近所に住んでいたらそう思うかもしれませんが、というふうな声がありました。それについてどういうふうに考えているのかなということが1つ。

2番目は、この計画の北側ですね、あの地図で一番北側の所ですけれども、あの辺りから下に行ったところは、よく水路が溢れる所なんです。今現在普通の状態でも水路が溢れるということが起こるんですが、この施設が出来たことによって、施設内では調整池等を設けられると思うが、今も溢れたりするのに大丈夫なのかという声がありましたので、その辺はどうかということ。

3番目に、錦織2号線になるんですけれども、今、あの四角の中の下の所の所ですね。紫の所も2号線、オレンジになっているところも2号線なんですけれども、あそこからずっと森屋の方に抜けていく道が現在あるんですけれども、1車線しかないような細い道なんです。それがこの施設が出来たことによって、車1台通れるので抜けられないことはないのですが、村の人間が行き来していたところに抜けようとする車が突っ込んできて、交通がスムーズにいかなくなれば困るなというふうなことについてどんな対策を取られるのかなと。

4番目に、先ほど伊東委員からも意見ありましたけれども、もともと北側は新家の交差点で、170号と309号が交差する。また、アンダーパスになっている大きな交差点なんですけれども、そこは元から土曜日や日曜日に大渋滞するんです。それがこの施設が出来ることによって、もっと影響を受けるのではないかと思いますのでね、さっきの心配の延長ですね。どうかということ。

5番目に、ここの四角でいうと斜め左上ですけれども、確か錦織北という交差点だったかな、あの交差点は今でも朝や夕方は渋滞するんです。細い道なのにね。

これはなんでかということ、右折斜線がないんです、南から北へ行こうとした場合ね。南から北へ降りるときも斜線が狭くって左へ折れたりとか、するのが非常にやりにくい。そしてスローへ入る車とがっちゃんこする。

もしくは北側の道ですね、市道6号線という道があるんですけれども、蘭館の喫茶店から降りてくる人があって、あの信号に合流して、あそこは変則の時差信号みたいになっているんです。そこに右折斜線がない。また変則で蘭館から出てくる車が右折する、そして上からの車もガソリンスタンドに入ろうとしてがっちゃんこするという、こう斜めの道に色んなことが重なっているすごく複雑な信号なんです。

新しい施設が出来て今車の流れがどうなるか分からないから、また完成した後に色んな改良を重ねるかもわからへんなという気はするんですけれども、大変難しい交差点なんです。なのでその辺は色々考えてもらって、下から登っていく右折レーンが出来るというだけでも解消するかもしれないという気がしないでもないんです。なので、それは1歩前進かなと思うんですけれども、大変な量が流れ込んでくると思いますのでね、その辺は懸念するところではあります。その辺の対策を考えられているのかどうかということ。

最後に、6番目は紫色の道路から外環へ出ていくという道路を考えられているみたいだけれども、紫色の少し下の所に、お地蔵さんと信仰施設があるんです。宗教施設ではなくて、

地域の人が信仰してはる小さな社があるんです。それを動かさないとあの拡幅はできない。なので、その辺を地域の人々の気持ちなどもありますのでね、北側に大きな墓地があって、そこにお地蔵さんの所を結んでいる一種の神聖な地域と地元の人々は思っているんですよ。あのお墓を守っているお地蔵さんの信仰施設というふうな位置もありますんでね、権利関係はどうなっているか分からないですけども、土地の所有者もしくは地域の人々の思いをしっかりと組んであげて、丁寧に扱っていただきたいなというふうに思います。

以上6点、事業計画自体はしっかりと考えないといけない所だけでも、我々としても、全体としても、地区計画として、このような意見をクリアできるようにしていただきたいとしますので、よろしくお願いします。

**【議長：増田会長】**

はい、ありがとうございます。以上6点、答えれる範囲内ということと、今後、検討を重ねるといった話が両方あるのかと思いますけども、現時点でお答えいただける内容としてはいかがでしょうか。

**【事務局：福元】**

1点目の24時間営業についてなんですけども、同様に309号線でトライアルというスーパーマーケットがありまして、そこも24時間営業で、実際に誘致される前は周辺住民の方も心配されていて。開発に至るまでは警察と連携して進めさせていただいておりました。実際、営業が始まっている段階なんですけども、実際、ここの治安が悪化したりとか、騒音とか、そういう苦情が来ているというふうなことは無いのかなという認識をしております。

今回も24時間営業ということがありますので、当然、その辺の対策を事業者と一緒に勉強していく必要はありますので、それは市との協議もしながら、こういうふう考えているということを明確に示すように指導していきたいと考えております。

2点目の既存の水路についてなんですけれども、これは調整池を設置して現況の農地、田畑と水量が変わらないと言いますか、直接負担が掛からないというような設計はしていると思うんですけども、現状の水路がどういう状況になっているのかについては、管理者との協議を進めることを検討していきたいと思っております。

**【議長：増田会長】**

3点目、4点目、5点目はいずれも周辺の交通負荷に関わる話ですね。

**【事務局：福元】**

そうですね。道路の混雑状況なんですけれども、先ほども伊東委員への回答とも重なる部分もあるんですけども、出来ることについてはちょっとでも改修をして、渋滞が起らないようにしていきたいと考えているんですけども、どうしても民有地で手を出せない所が存在しているんで、そこは出来る部分と出来ない部分が出てくるのかなと考えています。また、府道森屋狭山線の渋滞、右折レーンから右折するとき、その部分については大分

解消に繋がるのではないかなと考えておりますので、そこは警察との協議も進めながら、進めていきたいと思えます。

お地蔵さんの件なんですけれども、そこは多分、区域外に拡張する道路整備という所で、当然、事業者さんとして、その権利関係の整理だとかですね、地元さんへの説明等も市として指導していく形になると思えますので、十分に住民説明会を通じて、進めていってほしいと思えます。

【議長：増田会長】

はい、よろしいでしょうかね。岡田委員どうぞ。

【岡田委員】

今、3つめのお答えがなかったんですけども、錦織2号線、そして東行きの現在使われている細い1車線しかない道があるんですけども、そこへ、車が突っ込んでこないようにしてほしいという要望がありましてね。それも要望です。

【事務局：福元】

そこもですね、多分、この地域の方たちが入るようになるための進入路を設けているのかなと思うんですけども、地区外の方がその道路に抜けていく抜け道として使うのは、多分ないんじゃないかと考えているんですけども、そこは事業者としてそっちの方に行かないような徹底をですね、十分に運用段階で検討してくれと指導していきたいと考えております。以上です。

【議長：増田会長】

はい。多分、地権者の方々だけの合意ではなくて、周辺の皆さん方との合意と言いますか、ご了解を得て、ということですので。少し丁寧に進めないとなんか意味で交通負荷等々掛かるような場所ですので、慎重にお進めいただくと言うふうなことかと思えます。

諮問・答申に至るまでは、まだちょっと先があるんでしょうかね。いかがでしょう。

【事務局：福元】

今回報告させていただいて、地元への説明会であったり、調整というものもこれから進める形になると思えます。当然、16条の縦覧をした結果を審議会の方に報告させていただいて、最終的には17条の縦覧の結果を報告させていただいて、最後、付議させていただくという形になりますので、本格的にはこれからという形になります。

【議長：増田会長】

はい、よろしいでしょうか。大分丁寧な説明が要りそうだとすることは共通認識で、丁寧に進めていただくということかと思えます。よろしくお願ひしたいと思えます。よろしいでしょうか。

はい、一応、今日予定しておりました案件に関しましてはおかげさまで全て意見交換ができたかというふうに思います。何か事務局の方にその他はございませんでしょうか。

**【事務局：福元】**

来年2月頃に都市計画審議会の開催を考えておりますので、よろしくお願い致します。

**【議長：増田会長】**

はい、わかりました。委員の皆さんは何かその他ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

はい、無いということでございます。長時間にわたりましたけれども、無事意見交換が出来たり、案件の処理が出来たかと思えます。これを持ちまして、令和3年度第1回富田林市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。