

令和4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4年8月4日(木)午後3時00分～午後5時00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、竹村委員、浅岡委員、増田委員、佐久間委員、京谷委員、田平委員、南方委員、坂口委員、尾崎委員、遠藤委員、伊東委員、村瀬委員、芝池委員、宍戸委員、西尾委員【計17人出席】(鈴木委員、須田委員、岡田委員は欠席)

【事務局】森木部長、福元課長、田中課長代理、樋渡係長、重谷、奥西、荒木
 - 4 開催形態 公開(傍聴人0人)
 - 5 次第
議第1号 南部大阪都市計画錦織北二丁目第2地区における地区計画について(付議)
議第2号 特定生産緑地の指定について(諮問)
報告1 立地適正化計画について
報告2 南部大阪都市計画の中野町一丁目地区地区計画について
 - 6 審議の経過
会長及び副会長の選任
議第1号 南部大阪都市計画錦織北二丁目第2地区における地区計画について(付議)
令和4年8月4日 付議
令和4年8月8日 原案のとおり可と答申されました。
議第2号 特定生産緑地の指定について(諮問)
令和4年8月4日 付議
令和4年8月8日 特に意見なしとされました。
 - 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
議案書資料
資料1～4
-

【事務局：福元】

それでは、定刻となりましたので、ただいまから令和4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。都市計画課長の福元です。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。

本日は、任期満了に伴います委員改選後、はじめての審議会であり、会長の選任が後程となりますため、次第の1「開会」の途中までは、事務局の方で会議を進めさせていただきます。それでは、開会に当たり、市長の吉村より、ご挨拶を申し上げます。

【吉村市長】

富田林市長の吉村善美でございます。本日は令和4年度第1回富田林市都市計画審議会にご出席を賜りまして誠にありがとうございます。開会に当たりまして一言ご挨拶を申し上げます。

委員の皆様方におかれましては、市政各般にわたりまして格別のご理解とご協力を賜り、心から厚くお礼を申し上げます。また、この度は、当審議会委員へのご就任をお願い申し上げましたところ、ご公私何かとご多用にも関わりませず、快くお引き受けいただき、誠にありがとうございます。

さて、現在新型コロナウイルスの新規陽性患者の推移は第7波に突入し、予断を許さない状況となっています。加えましてロシアによるウクライナ侵略等の影響によりまして、原油価格や物価高騰の問題は、市民の皆様の生活に大きな影響を与えています。そのような中、本市と致しましては、国の交付金を活用して水道料金の6か月間全額減免をはじめ、18歳以下のお子様がいる世帯に対して大阪府が実施をいたします子ども1人当たり1万円のギフトカードの配布に加えまして、5千円のギフトカードを本市独自で実施する等様々な支援策を打ち出しながら、取り組んでおります。

今後とも市民の皆様の下支えとなる施策を実施して参りますので皆様方のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

最後になりましたが、本都市計画審議会は富田林のまちづくりの中心を担う非常に重要なものであります。どうぞ委員の皆様方におかれましては、それぞれの分野での高いご見識から忌憚のないご意見を賜りますよう、お願い申し上げまして、簡単ではございますが、私の挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局：福元】

ありがとうございました。おそれいりますが、市長は他の公務のため、ここで退席させていただきます。

次に、次第1（1）の「委嘱状交付」に移ります。本来でありましたら、市長の方から、皆様にお一人ずつ委嘱状をお渡しさせていただくところですが、新型コロナウイルス感染症対策の観点から、あらかじめお手元にお配りさせていただいておりますので、よろしくお

願います。

次に、ご就任いただきました、委員の皆様方を、配席順にご紹介させていただきます。

増田委員でございます。山元委員でございます。竹村委員でございます。浅岡委員でございます。佐久間委員でございます。芝池委員でございます。宍戸委員でございます。西尾委員でございます。置田委員でございます。京谷委員でございます。田平委員でございます。南方委員でございます。坂口委員でございます。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。

なお、鈴木委員、須田委員におかれましては、本日は所要のためご欠席とのご連絡をいただいております。岡田委員におかれましては、まだ来られていない状況です。

次に事務局でございます。部長の森木です。課長代理の田中です。開発指導係長の樋渡です。係員の重谷です。奥西です。荒木です。以上で、紹介を終わらせていただきます。

続きまして、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、議案書資料及び資料1から資料4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。

次に、本日の会議については、委員総数20名中、17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をご報告させていただきます。

また、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、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、お手元の会議次第により会議を進めさせていただきます。

次第1(2)「会長及び副会長の選任」に移ります。会長及び副会長は、審議会条例第4条の規定により委員の互選により定めることとなっております。この件につきまして、何かご意見がございますでしょうか。意見がございませんようでしたら、事務局の一任ということでもよろしいでしょうか。

【各委員】

異議なし。

【事務局：福元】

「異議なし」とのお声でございますので、会長には増田委員、副会長には置田委員にお願いしたいと思います。では、増田会長、置田副会長のお二人には、おそれいりますが、お席のご移動をお願いします。

また、会議の準備のため、ここで、若干お時間をいただきたいと思います。

【事務局：福元】

お待たせしました。それでは、新しく就任されました正副会長を代表しまして、増田会長に就任のご挨拶をお願いしたいと思います。

【議長：増田会長】

只今皆様方のご推移によりまして、会長という大任を授かりました。今期もよろしくお願ひしたいと思います。先程市長様から話がありましたとおり、都市計画審議会というのは本市の地域の活性化に関わるもの、土地利用調整エリアであったり、利用制限に関わるところまで踏み込んで機能するところがございます。皆様方の忌憚のない意見を、意見交換しながら前に進めてまいりたいと思いますので、ご協力の程よろしくお願ひします。

【事務局：福元課長】

ありがとうございました。それでは、以後の進行につきましては、増田会長にお願ひ申し上げます。

【議長：増田会長】

はい。それでは、議事に入りますが、その前に議事録署名人を議長の方から指名させていただきます。本日の審議会につきましては、竹村委員に議事録署名人をお願いしたいと思いますので、竹村委員よろしくお願ひします。

【竹村委員】

はい。承知しました。

【議長：増田会長】

ありがとうございます。それでは、お手元の次第でございますように、本日は案件が議第1号、議第2号、それと報告案件1号2号の4件でございます。次第に基づきまして進行して参りたいと思いますので、よろしくお願ひします。

それでは、まず議第1号「南部大阪都市計画錦織北二丁目第2地区における地区計画について」、これは付議案件でございます。事務局、説明の程よろしくお願ひします。

【事務局：樋渡】

都市計画課の樋渡と申します。よろしくお願ひします。それでは、議第1号「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。お手元の議案書の該当ページは2ページから4ページです。議案書資料の該当ページは2ページから7ページで、右上に議案書資料1と書いてあるものになります。

それでは、議案書資料1の2ページをお願ひします。本案件につきましては、提案の内容に先立ちまして、新たに今回の審議会から出席されている委員もいらっしゃいますので、再度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、その地区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。

議案書資料1の3ページをお願いします。本地区区計画は、令和3年11月15日に、オリックス不動産株式会社より、「錦織北二丁目第2地区 地区計画」として、富田林市に対し都市計画提案されたものです。地図上の赤色で示した箇所が今回の計画地でございます。計画地より南東約1キロメートルのところに近鉄滝谷不動駅が位置しており、国道170号線や廿山南交差点に繋がる府道森屋狭山線、市道錦織2号線沿道に位置しております。

次に議案書の3ページをお願いします。都市計画決定の理由についてご説明します。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る。また、道路環境の向上を目的とした道路整備を行い、地域交通の円滑化や安全な交通を確保した上で、地域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おります。

次に議案書の4ページをお願いします。計画書の内容についてご説明します。都市計画錦織北二丁目第2地区地区計画を次のように決定します。名称、南部大阪都市計画錦織北二丁目第2地区地区計画、位置、富田林市錦織北二丁目地内、面積、約3.15ヘクタール区域の整備・開発及び保全の方針について、地区計画の目標を、「広域幹線道路沿道に位置する利便性の高い地区であり、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」。土地利用の方針を、「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」。「地区施設の整備の方針」を、「市道錦織2号線の拡幅及び歩道の整備、府道森屋狭山線、市道錦織6号線の拡幅整備を行うことで、地域住民の利便性向上を量る。また、地区の流出抑制を図るべく、開発区域内に調整池を整備する」としております。

続きまして、地区整備計画のうち、「地区施設の配置及び規模」については、併せて議案書資料1の4ページをご覧ください。拡幅整備する道路は道路①の市道錦織2号線で、現状2.8mから9mにします。また、道路②の市道錦織6号線を現状3.8mから6mにします。また、道路③の府道森屋狭山線を現状6.7mから8.7mにします。また、雨水の流出抑制を図るべく、区域内に調整池を整備します。

次に、「建築物等に関する事項」については、「建築物等の用途の制限」を、物品販売店舗、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。「建築物の敷地面積の最低限度」を3,000㎡としています。「壁面の位置の制限」を計画区

域境界線から5m以上としています。「建築物等の高さの制限」を、高さ15m以下とし、道路及び北側に対して斜線制限を設けています。「建築物等の形態又は意匠の制限」を屋根、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」としています。「建築物の緑化率の制限」を計画区域内の20%以上の緑化を行うものとしています。「垣又は柵の構造の制限」を、原則、透視可能なフェンス等としています。

次に、議案書資料1の5ページから6ページをお願いします。前回の審議会からの動きとしましては、都市計画案を作成させていただき大阪府知事との協議を行いました。その後、令和4年5月17日に都市計画法第17条に基づく案の公告をし、縦覧期間を5月17日から5月30日までの2週間とし、市民及び利害関係者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、公告を行うとともに、ウェブサイトに掲載し、広報誌にも縦覧の実施について記事を掲載しております。期間中に2通の意見書の提出がございました。意見の内容につきましては、水路の変更について、24時間営業について、都市計計画について、道路渋滞についての4件の内容でした。

1つ目、水路の変更については、既存水路の水が、新たに整備する調整池に流入する計画となっている場合、台風などの大雨時に調整池よりも上流位置で逆流することが考えられるという意見となっております。本市の考え方としましては、既存水路の水は、新たに整備する調整池に流入することなく下流へ流れるよう付け替えを行うため、上流位置で逆流することはありません。また、新たに整備する調整池は、計画地内に降った雨水を一時貯留し、調整しながら放流することによって、開発行為によって増加する排水量を調整し、下流に与える影響を低減することを目的とし計画しております。

2つ目、24時間営業については、光害の被害と24時間営業の必要性についての意見となっております。本市の考え方としましては、光害については、LED照明を採用し、外部に光が漏れないように光軸を調整すると聞いております。また、24時間営業については、本地区計画の決定事項に店舗の営業時間は含まれていませんが、大阪府生活環境の保全等に関する条例において、深夜における営業時間が制限されている業種になっておらず、24時間営業は可能となっています。

しかしながら、地区計画の基本事項として、周辺的生活環境にできるだけ配慮を求めていることから、立地により、その環境に悪影響を与えるような事象が発生した場合は、その解消に向けて積極的に取り組むよう、事業者には指導してまいります。

3つ目、都市計画については、開発地域の道路整備などのインフラ整備が先行すべきではないかという意見となっております。本市の考え方としましては、建物に関する建築工事と道路整備などのインフラ整備の開発工事は同時期に行われますが、店舗等の営業につきましては、建築工事や開発工事が完了した後に開始する予定となっております。

しかしながら、地区計画の基本事項として、周辺的生活環境等にできるだけ配慮を求めていることから、工事施工中に周辺的生活環境に悪影響を与えるような事象が発生した場合は、その解消に向けて積極的に取り組むよう、事業者には指導してまいります。

4つ目、道路渋滞については、府道森屋狭山線及び市道錦織2号線の交通量増加に伴う渋滞や交通障害に関する意見となっております。本市の考え方としましては、今回の都市計画案は都市計画法に基づき、土地所有者等からの計画提案を踏まえた都市計画の決定をする必要があると市が判断し、その案を作成したものです。

ご指摘の交通渋滞につきましては、交通量調査の結果を踏まえ、大阪府警本部、富田林警察署、道路管理者である大阪府・土木事務所とも協議・調整を行い、周辺交通に与える影響が少なくなるよう計画しており、市街化調整区域の基本理念を踏まえた、都市的土地利用と自然的土地利用の調和を図り、地域のまちづくりに寄与できる土地利用であると考えております。

また、店舗オープン時、繁忙期など、混雑が予想される時には、交通誘導員を配置し、スムーズな出入りを誘導することにより、周辺交通に与える影響が極力少なくなるように対応すると共に、特に周辺の生活道路に来客車両が入り込まないように、看板の設置、状況に応じた誘導員の配置を行うと聞いております。なお、意見及び市の考え方につきましては、ウェブサイトにて掲示しております。

議案書資料1の7ページをお願いします。最後に、都市計画の手続きについてご説明させていただきます。令和4年2月の審議会の後、都市計画の案を作成し、大阪府と協議を行いました。本日もご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「意見なし」との回答をいただいております。また、17条縦覧につきましては、先ほど説明させていただきましたように、意見書の提出はございましたが、市としては、地区計画の決定において特段の支障がないと考えております。

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きまし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、令和5年12月のオープンを目指し、開発許可の手続きを進められることとなります。

以上で、議第1号「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】

ありがとうございました。ただいま説明を受けました、議第1号「南部大阪都市計画錦織北二丁目第2地区における地区計画について」何かご質問、ご意見はございませんか。はい、西尾委員どうぞ。

【西尾委員】

西尾でございます。前回の2月9日の会議で提案されていたと思いますけれども、6ページ目の交通渋滞の問題なんですけど、道路を拡幅するというお話がありましたけれども、果たして道路の拡幅がどのような形で行われるかということもわかっておりませんが、交通調査の結果を踏まえて書いておりますけれども、交通量の調査、これはいつ行われたのですか。その結果と資料が提供できるのでしょうか。よろしく申し上げます。

【議長：増田会長】

はい。ありがとうございます。只今のご質問に対しまして事務局の方お答えいただけますでしょうか。

【事務局：樋渡】

はい。交通量調査につきましては、平成30年10月21日の日曜日、午前6時から午後22時、平成30年10月22日の月曜日、午前6時から午後22時となっております。

道路の拡幅につきましては、モニターにてご説明させていただきます。モニターの道路①につきましては、計画区域の南側にあります青色の部分が市道錦織2号線となるのですが、この部分が現状2.8mのところを9mに、車道が7mの歩道が2mという整備をします。そして道路②ですが、北側の茶色の部分、地区計画区域に面する市道錦織6号線の現状が3.8mから6mに拡幅整備します。

【西尾委員】

延長距離はどうでしょうか。

【事務局：樋渡】

延長距離につきましては、道路①の錦織2号線については88m、錦織6号線については105mとなります。

【西尾委員】

錦織2号線の延長距離が少ないのではないかと。

【事務局：樋渡】

計画区域に面する部分の整備となります。

【議長：増田会長】

道路③もありますがこれはいかがでしょうか。

【事務局：樋渡】

道路③につきましては、計画区域西側、黄色部分ですけれども、ここが府道森屋狭山線であり、現状6.7mから8.7mに拡幅します。延長距離としましては105mとなります。

【議長：増田会長】

はい、いかがでしょうか。

【西尾委員】

はい。その交通量の実態調査した資料があると思うんです。それは公開するのですか。しないのですか。と申しますのは、私共の近くにこども園が出来るときに交通実態調査をしてもらいました。その時に市役所が地区に資料を公開しました。今回は公開しないのですか。

【議長：増田会長】

事務局いかがでしょうか。

【事務局：福元】

交通量調査の実際、具体的な数値について、今説明できる範囲で説明させていただいてもよろしいでしょうか。

【西尾委員】

はい。時間カウントで最高何台なのか等も教えてください。

【事務局：福元】

各調査した際に交通量調査の指標で用いる需要率というものがあります。需要率というのはいわゆる混雑度を示す数値になるのですが、その需要率という指標が0.9を超えると渋滞が発生すると考えられています。調査地点ごとの、この需要率の結果なんですけれども、ピーク、一番交差点が渋滞している時点で平日が0.628、休日が0.584、渋滞の指標となる0.9という数値を下回っております。なので大阪府警本部とも協議したのですが、交通量需要率としては0.9を下回っているのです、概ねこれで支障がないと判断いただいております。

【西尾委員】

今までの中で、現状ですね、河内長野の方に通勤者が帰る時に200mから300m渋滞しています。大阪方面から新家の交差点曲がる時に相当渋滞が起こっています。その反対側に今回の店舗予定があるということで、これちょっと相当渋滞しますけれども、もう少し綿密に考えていただきたいなと考えております。よろしく申し上げます。

【議長：増田会長】

事務局、何かご回答ございますか。

【事務局：福元】

ピーク時における交通量調査の結果をもとにですね、大阪府警本部、それに道路管理者である土木事務所とも協議して、この店舗を立地してからですね、実際に予測していない、予測を超えるような渋滞がもしかすると発生するかもしれませんが、その時には府警本部とも協議といいますか、現状を分析して調整をしたいと思っております。

【西尾委員】

見直しはされるわけですね。

【事務局：福元】

実際ですね、市の方が信号の現示等を変えるということは決定できないですけども、府警本部の方で現状起こっている交通量を分析した結果、その後の判断で変えていくことになるかと考えております。

【議長：増田会長】

よろしいでしょうか。

【西尾委員】

はい。了解しました。

【議長：増田会長】

ありがとうございます。他いかがでしょうか。はい、尾崎委員どうぞ。

【尾崎委員】

尾崎です。この施設の出入り口はどこになるのか。この出入り口から左右どちらにも出ることが出来るのか。右折でも左折でも入ることは可能なのか。そのあたり詳しくお願いします。

【議長：増田会長】

はい、事務局いかがでしょうか。

【事務局：樋渡】

車両の出入りにつきましては、全面モニターに表示させていただいているとおり、府道森屋狭山線側に入口と出口を別々に設けます。拡幅整備しました南側の市道錦織2号線側の部分につきましては、出入り口両方を設けております。北側市道錦織6号線につきましても、出入り口を設けているという形になっております。市道錦織6号線と錦織2号線につきましては、それぞれ旧村側に向けて道路が狭隘となっているため、誘導看板としましてそちら側に行かないような看板を設置するように計画しております。以上です。

【議長：増田会長】

尾崎委員どうぞ。

【尾崎委員】

森屋狭山線から入る場合は、外環から来たら割と左折で入ると、その左折の入り口までの

交差点、甘山南の交差点から左折する場所までの距離はかなり短いということが1点と、店舗から出る場合、森屋狭山線から出る場合は左折しか出れないのか。右折は出れないのか。その辺お聞かせ下さい。

【事務局：樋渡】

入口につきましては、府道森屋狭山線を既存の6.7mから8.7mに拡幅する105mの部分を利用しまして導入のレーンという風にしております。出場につきましては、左折出場のみとなります。

【議長：増田会長】

はい、いかがでしょうか。

【尾崎委員】

それでは交差点から入る場合、左折レーンを作るということですね。道路を拡幅して、入場のための左折レーンを作ると。それで交差点から左折の入り口のところまで僕は距離が短い気がして、列が外環まではみ出すのではないかという心配があるんですけども、その左折レーンを作ることによって外環まではみ出すことは大丈夫だと思っておられるのかというのと、森屋狭山線から左折でしか出れないという場合、その店から外環に戻る場合はどうやったら良いのでしょうか。

【事務局：樋渡】

警察協議との中で、交差点から入り口が近い状態にはなっておりますが、左折導入のレーンを設けるということで協議が整っております。また、府道森屋狭山線の南側から来られた方につきましては、拡幅整備しました市道錦織2号線の交差点を右折して中に入って店舗内に左折入場するというふうに計画しております。

【議長：増田会長】

先ほどの外環にどう戻るのですかという質問はどうでしょうか。

【事務局：樋渡】

はい、この整備しました錦織2号線のところから森屋狭山線を右折して、外環側に向けるように計画しています。以上です。

【議長：増田会長】

他にございませんか。よろしいでしょうか。はい、尾崎委員どうぞ。

【尾崎委員】

もう1点だけ、拡幅する錦織2号線の交差点のところは信号を作るのですか。

【事務局：樋渡】

警察協議をしたところ、現状での信号の設置は困難と聞いております。

【尾崎委員】

市としてはそれで大丈夫という認識ですか。

【事務局：樋渡】

はい。警察協議が整っておりますので、しょうがないと考えております。

【議長：増田会長】

先ほどもあったように、開業後、支障が出た時には協議をするということですね。

【事務局：福元】

実際ですね、開発協議を今まで行ってきた中で、こういう計画であればこの拡幅整備と交差点改良で支障がないであろうという見解をいただいております。実際に店舗が開店してから支障がでた場合については、事業者側が府警本部に対して掛け合うというよりかは、交通管理者である大阪府警の判断で信号の現示であるとか、その辺を改良していくことになるかと考えております。

【議長：増田会長】

はい。よろしいでしょうか。他いかがでしょうか。伊東委員どうぞ。

【伊東委員】

先ほど信号の設置が困難というふうにご見解いただいたんですけれども、それは今の状態であれば必要がないから付けないということなのか、物理的に難しいということなのかを確認しておきたいんですけれども。

【事務局：福元】

必要がないという判断です。

【伊東委員】

はい。わかりました。

【議長：増田会長】

他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。大体意見も出尽くしたかと思っておりますので、こちら付議案件ですので審議をお願いしたいと思います。「議第1号」の地区計画に関しまして、原案どおり可決することに、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】

「異議なし」ということをございます。原案通り可決するということをございます。

それでは続きまして、「議第2号」「特定生産緑地の指定について」、事務局よりご説明をお願いします。この案件に関しましては諮問案件をございます。よろしくお願います。

【事務局：荒木】

それでは、議第2号特定生産緑地の指定について、ご説明いたします。議案書は5ページから11ページです。議案書資料は8ページからです。右上に議案書資料2と書いてあるものになります。

それでは、議案書資料8ページの上側をお願いします。表紙に議案書資料、ページの右上に議案書資料2と記載があります。

まず、特定生産緑地の制度について簡単にご説明します。特定生産緑地とは、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」として指定します。この制度の制定に伴い、特定生産緑地に指定した場合、指定しない場合、その他既存の生産緑地が存在することになります。

まず、今回対象となる平成4年指定の生産緑地について、①特定生産緑地への指定を希望した場合は、今後特定生産緑地として継続するか否かを、10年毎に判断する必要があります。生産緑地の時と同様、税制優遇があります。従事者の死亡等が生じた場合に、買取申出が可能です。

次に、②特定生産緑地を希望しなかった場合は、買取申出を行うまでは、引き続き営農する必要があります。税制優遇は、5年をかけて宅地並み課税に戻っていきます。いつでも買取申出が可能です。

最後に、③平成4年以降に指定された生産緑地は、まだ指定から30年が経過していません。今後指定から30年が経過する際に、特定生産緑地を希望するかどうか判断する必要があります。生産緑地ですので税制優遇があります。従事者の死亡等が生じた場合に、買取り申出が可能です。

本日は、平成4年11月30日に生産緑地に指定され、令和4年11月30日に、指定から30年が経過する生産緑地のうち、①にあたる特定生産緑地への指定希望があった生産緑地につきまして、生産緑地法第10条の2第3号の規定に基づき、都市計画審議会でご意見を伺った上で、特定生産緑地への指定を行っていくこととなります。この法的性質につきましては、例年行っております、生産緑地地区の指定、廃止のような都市計画決定ではなく、都市計画審議会の意見を伺った上で、市長が特定生産緑地の指定を行うこととなります。

この特定生産緑地の指定につきましては、生産緑地法上、農地所有者等の同意を得ることとされており、あくまでも本人の意向が前提となります。また、国土交通省の方でも、近年、

都市農地は保全する方針であり、市が裁量的に宅地化を促進するような制度とはなっておりません。

次に同じページの下側をお願いします。こちらに、生産緑地の指定状況と、平成4年指定の特定生産緑地の状況を掲載しております。

まず左側の円グラフ、生産緑地の指定状況をご覧ください。現在市内の生産緑地は、全部で、1037筆あり、面積は53.95ha、265地区となっています。このうち緑色部分の約91%、939筆、面積にして48.1haの生産緑地が平成4年指定の生産緑地であり、黄色部分の約9%、98筆、面積にして5.85haの生産緑地が平成4年以降に指定された生産緑地です。

次に右側の円グラフ、平成4年指定の特定生産緑地の指定状況をご覧ください。平成4年指定の生産緑地939筆、48.1ha、220地区のうち、特定生産緑地への指定希望があった筆が全体の約90%で841筆、面積にして43.74haとなっており、希望しなかった筆は約10%で98筆、面積にして4.36haとなっています。

次に議案書の6ページ以下をご覧ください。特定生産緑地への申請があったものについて、生産緑地地区ごとに記載しています。

次に、議案書資料の9ページ以下をご覧ください。ページ数が多くなり申し訳ありません。こちらに、特定生産緑地への指定希望があった区域について、指定図を掲載しています。

資料の見方についてご説明します。議案書の一覧表の右側に記載しております図面番号が、議案書資料2の指定図の図面番号となります。例として、議案書6ページの一番上の一覧表の初めに記載しております「木戸山町2」を指定図で確認しようと思いますと、議案書参考資料 指定図 左下の図面番号をご確認いただき、図面番号47分の6と記載のある、議案書資料15ページを開いていただくと、木戸山町2の位置を確認することができます。赤色部分が特定生産緑地を希望する生産緑地、黄色部分が特定生産緑地を希望しない生産緑地もしくはまだ指定から30年が経過していない生産緑地です。

次に、議案書の一覧表の順番ですが、これは生産緑地地区の告示の順番に合わせています。告示順の並びであることや、生産緑地地区が密集している地域もあること等から、一覧表の図面番号は1から順番にはなりませんのでご了承下さい。

また、議案書の大まかな内訳としましては、木戸山町・喜志・旭ヶ丘・平町・梅の里・桜井町で24地区、中野町・中野町東・若松町・若松町東・清水町・新堂で38地区、昭和町・寿町・富美ヶ丘・甲田・新家で45地区、甘山・五軒家・加太・錦織・須賀・彼方で63地区、西板持・川向・山中田・南大伴・北大伴で17地区、高辺台・寺池台・藤沢台・小金台・津々山台で33地区となっています。以上、合計220地区の生産緑地を、申出基準日である令和4年11月30日までに、特定生産緑地へ指定するものです。

全国の自治体で、この特定生産緑地への移行に伴う作業の中で、所有者と連絡が取れないなどの問題が生じており、本市におきましても、所有者が死亡し、相続登記がされないまま放置され、多数の相続人が発生したり、一部の相続人が遠方に住んでいる等、対応が難しい事案も多数発生し、意向確認は困難を極めました。現地訪問や戸籍、住民票を請求する等の調査を実施し、また、相続人の方に、相続の制度を説明し、相続人間で合意を図ってもら

うなど尽力しました結果、全ての意向確認を行うことができました。

今後の手続ですが、この都市計画審議会において、意見なしとのご意見をいただきますと、この後、生産緑地法第10条の2第4号の規定に基づき、令和4年11月30日までに、所有者や農地等利害関係人へ特定生産緑地に指定する旨の通知を行ってまいります。以上で、説明を終了します。

【議長：増田会長】

ありがとうございました。ただいま説明を受けました、「議第2号」「特定生産緑地の指定について」、何か、ご質問、ご意見はございませんでしょうか。いかがでしょうか。

【宍戸委員】

富田林土木の宍戸です。意向確認については様々な調査をされているんですけど、特定生産緑地を指定希望される土地が営農継続しているかどうか、特定生産緑地としてふさわしいかどうかについて、どのような確認手法を取られたのか教えていただければと思います。

【議長：増田会長】

はい、事務局いかがでしょうか。

【事務局：田中】

はい、特定生産緑地の指定の申請の際に写真をつけてもらうことと、職員による現地確認を行っております。以上です。

【議長：増田会長】

はい、よろしいでしょうか。他いかがでしょうか。

大体全国並みですね、全国の結果が報告されていると思うんですけども、大体9割前後と、特に多くもないですし、特に低くもないと。よろしいでしょうか。

はい、それではお諮りをしたいと思います。議第2号案件につきましては、原案に対して意見なしということによろしいでしょうか。

【各委員】

意見なし。

【議長：増田会長】

はい、ありがとうございます。それでは議第2号については意見なしと回答させていただきます。どうもありがとうございました。付議案件はこの2件で、後報告案件が2件ございます。まず、報告案件の1「立地適正化計画について」、事務局より説明をお願いしたいと思います。

【事務局：荒木】

引き続き、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「立地適正化計画について」、ご説明させていただきます。

昨年の11月及び今年の2月の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もおられますため、改めてご説明させていただきます。

資料1として富田林市立地適正化の概要版、資料2として富田林立地適正化計画の本編を配布しておりますが、本日は時間の都合上、資料1の概要版のみ使用して、立地適正化計画についてご説明させていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは資料1「富田林市立地適正化計画」[概要版]の1ページをお願いします。まず、この計画ですが、本市都市計画マスタープランの高度化版として位置づけられるもので、内容については、都市再生特別措置法及び国土交通省の定める指針に基づく必要があります。この中で、この審議会の前にも開催しましたが、外部有識者の諮問機関として、富田林市立地適正化策定委員会を設置の上、計5回の委員会を開催し、ご議論、ご提案をいただき、その内容を反映したものとなっております。また、庁内調整のための全部長で構成する庁内検討会議についても、計5回開催し、庁内調整を図っております。それでは内容に入ります。

我が国では、人口の急激な減少、高齢化等を背景として、医療、福祉、商業等のサービスの維持が困難になるおそれや、住宅需要の低下に伴う空き家・空き地の増加等が大きな課題となっています。これに対応するため、平成26年に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画制度が制定されました。

立地適正化計画制度は、進行する人口減少社会における持続可能な都市づくりを進めるため、居住誘導区域や都市機能誘導区域等を定め、居住や都市の生活を支える機能（医療、福祉等）の誘導による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』を進めるものです。

立地適正化計画に記載する事項として、人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、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区域である居住誘導区域、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誘導し集約をすることにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域である都市機能誘導区域、そして、この都市機能誘導区域には、誘導施設を定めます。また、これらに関する誘導施策、防災指針を定めます。

この立地適正化計画ですが、都市計画の市街化区域、市街化調整区域の都市計画とは異なり、居住誘導区域に入らない区域について、今後建物が建築できなくなったり、強制的な移転を行うものではございません。将来的にゆるやかな誘導と人口密度の維持を図るもので、居住誘導区域外であっても、この場所に居住し続けることを否定するようなことはございません。そして、この計画は、内容について、国土交通省が定めた指針に基づく必要がありますため、これらの区域を必ず設定する必要があります。

次に、同じ資料の2ページをお願いします。ご承知のとおり、本市の人口はピークを過ぎ、

人口減少・少子高齢化が加速しており、今後、生産年齢人口などの大幅な減少が見込まれています。このため、拠点周辺の機能維持への対応、人口減少と少子高齢化への対応、交通網の維持・充実への対応が求められます。

次に、同じ資料の3ページをお願いします。本計画の上位計画である都市計画マスタープランでは、市域を8地域に区分した上で、各地域が持つ課題に対応した地域づくりの方針について定めています。この8地域を鉄道とバスの交通結節点である富田林駅、喜志駅、金剛駅の3駅を中心とした3つの生活圏として再設定します。

次に、同じ資料の4ページをお願いします。また、先ほどのご説明させていただきましたとおり、人口の減少により、各種サービスの撤退や、公共交通利用者の減少によるバス路線廃止、サービスの縮小など、生活環境に様々な影響を及ぼすことが懸念されます。

そこで、本計画の基本方針として、本計画の上位計画である都市計画マスタープランに掲げる将来都市構造の考え方及び立地適正化計画のコンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方に基づき、「歴史・文化・自然と共存し、コンパクトに暮らせるまち・富田林」、「次世代につなぐ安全・安心・快適なまち」、とします。そして、ターゲットとして、転出超過にある若者世代、高齢者を対象とします。

次に、同じ資料の5ページをお願いします。1ページでご説明させていただきましたとおり、この立地適正化計画では、居住を誘導する居住誘導区域、都市機能を誘導する都市機能誘導区域、この都市機能としての誘導施設を設定する必要があります。

この居住誘導区域の設定として、公共交通徒歩圏や災害ハザードを勘案し、鉄道駅、バス停の公共交通で比較的容易にアクセスできる区域を設定します。

具体的な区域は、次の6ページの青色・斜線の部分となります。人口の減少する自治体にあっては、国の指針により、どうしても市街化区域より小さい範囲を設定することとなります。ただし、初めにもご説明致しましたが、この区域に入らない区域について、将来的に移転を強制的に行うようなものではありません。

またこの区域につきましては、先ほどの委員会の議論を踏まえ、深水深3mのところにつきましては区域に含めるか調整させていただきます。

また、5ページに戻ります。次に、都市機能誘導区域ですが、上位計画である都市計画マスタープランに基づき富田林駅、喜志駅、金剛駅、金剛東を中心に定めることとなります。なお、この名称につきましては先程の委員会議論を踏まえて若干調整させていただきます。

誘導施設としましては、具体的に整備計画がある施設、都市機能誘導区域外への転出が望ましくない施設、市民ニーズの高い施設を設定し、診療所、福祉施設、教育施設等の地域に必要と考えられる施設は設定しないこととします。この都市機能誘導区域として、設定した区域内に誘導・維持する施設を記載するもので、また、この誘導施設については、国の基準があり、市所有の公共施設のすべてを記載するものではありません。仮に、この区域に、国の補助金対象施設を、市で建設の予定のある場合、ここに記載することで補助金交付の対象となる制度となっております。具体的には、次の6ページの赤い区域が都市機能誘導区域となり、それぞれ、5ページ右下のとおり誘導施設を設定します。

次に、同じ資料の7ページをお願いします。居住誘導のための施策として、法律に基づく

誘導区域外での届出義務等を記載しています。都市機能誘導ための施策として、同じく法律に基づく届出義務等を記載しています。

次に、同じ資料の8ページをお願いします。交通ネットワークのための施策として、交通結節機能の強化、公共交通の利便性の向上等、その他、公的不動産の活用方針や地域振興の農業、産業の振興を記載しています。

次に、同じ資料の9ページをお願いします。防災指針は、居住誘導区域内において、ハード・ソフトの両面から安全確保の対策を記載します。本市では、地震対策と浸水対策を中心に記載します。

次に、同じ資料の10ページをお願いします。取組目標は、すでに策定されている総合ビジョンの数値と、現在の進捗状況になります。取組スケジュールとしては、特に大阪府において、河川整備が計画されており、計画では、将来的に浸水対策について、浸水被害の軽減が図られます。また、建築物の耐震化等の取組みを記載しています。

次に、同じ資料の11ページをお願いします。居住誘導に係る目標値としまして、居住誘導区域内の人口密度を20年後も1ヘクタール当たり55人を維持し、公共交通の利用者数もこの居住誘導区域の人口減少に合わせた数値とします。また、都市機能誘導に係る目標値として、今以上に商業施設を誘導することと、金剛地区に補助金対象施設を設置することとします。

最後に、計画の進行管理について記載しています。

以上で、簡単ですが、富田林市立地適正化計画の内容のご説明をさせていただきます。

次に、この計画の策定に係る現時点までの策定経過と今後の予定ですが、資料3「策定スケジュール」と書かれた資料をお願いします。初めにもご説明させていただきましたが、これまで、庁内全部長で構成する庁内検討会議、外部有識者で構成する策定委員会を開催し、また、当都市計画審議会にて、本日を除き、計2回のご報告をさせていただきました。そして、ご意見はありませんでしたが、本年4月に中間の市民アンケートを実施しました。また、このアンケート実施前に3月の市議会全委員協議会にて、ご報告をさせていただいております。

今後ですが、大阪府及び近畿地方整備局との調整を行い、市議会第3回定例会の最終日の全員協議会にて、最終のパブリックコメントの実施についてのご説明をさせていただき、10月にパブリックコメントを予定しています。その後、11月に、庁内及び策定委員会にて、原案を確定し、都市再生特別措置法では、当都市計画審議会にて、意見聴取が義務付けられていますので、その諮問を行わせていただきます。そして、先ほどの委員会での議論、大阪府や国との調整等の内容を踏まえて、来年2月に成果物の配布を行わせていただきますので、よろしくお願いいたします。以上です。

【議長：増田会長】

はい、ありがとうございます。まず報告案件1の立地適正化計画についてご説明いただきました。何かご意見ご質問ございますでしょうか。

宍戸委員どうぞ。

【宋戸委員】

河川を管理する土木事務所ですので、意見となるか分かりませんが、概要版の9ページにリスク分析を載せていただいているので、想定最大規模の洪水浸水想定区域の3m以上はもう外していただいているので、悩ましいのは既成市街地で3m未満のところをどうするかということかと思うんですけど、これって想定最大規模の雨なので恐らく確率でいくと1000分の1もしくはさらに低確率の雨を降らした場合ということですから、大阪府から50mm降らせた場合ですとか、60mm降らせた場合ですとか、低確率でのリスクも提供していたと思うので、想定最大の3m未満のどこを含める含めないかという議論、あるいは防災指針にどう書くかといったときに、ちょっとこの高頻度で起こると言いますか、高確率で起こる雨のリスクを睨んでいただいて、計画に反映いただくと、よりリスク低減に寄与するのかなと思いますので、意見として述べさせていただきます。以上です。

【議長：増田会長】

はい、ありがとうございます。貴重な意見をいただいたということで、検討の対象にしたいと思います。他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。はい、事務局どうぞ。

【事務局：福元】

先ほど説明の中でもあったんですけども、先ほど立地適正化計画策定委員会で居住誘導区域について今1m～3mで含んでいる区域について、意見を出していただきました。今は3mまでの部分を含んだ居住誘導区域として図示してありますので、それにつきましては若干これから変更する可能性があります。3mまでの部分を含むべきではないのかというご意見をいただきましたので、変わる可能性があるということをご認識下さい。以上です。

【議長：増田会長】

よろしいでしょうか。特に3m以上は外せるんですけども、1m～3mの部分、これについては平屋の場合は2階に逃げれないと。あるいは2階に逃げたとしても安全かどうかという辺りで、少し検証して1m～3mのあたりを誘導区域から外すか、入れたままでソフト対策を充実するという形で対応するか、その辺りは議論が残されているというか。そんな状態がこの会議の前の立地適正化の策定委員会で、そういう議論をしたということでございます。

先程宋戸委員からもそれに対して確率論を考慮して検討してくださいという提言をいただいておりますが何かございますか。

【宋戸委員】

他の立地適正化計画でもそこがよく議論になるんですけども、やっぱり1000分の1ですとかさらに低確率の雨というのは、まあ生涯起こるか起こらないか、とはいえ起こった時に皆さんが命を守るために範囲を示すということですから、緩やかに誘導していく上で、

そこまでをカバーしていくかどうかはよくよく富田林市さんとしても議論された上で、そうであるならば何回も言いますけれども、高確率の頻度でリスクが出ないところ等の濃淡を細かく見た上で、もう少し全体的にバランスを取っていただければ良いのではないのかと思いますので、繰り返しになりますけれども、よろしくをお願いします。

【議長：増田委員】

他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

これについては、先ほども言われましたように再度都市計画審議会に意見聴取という場がございますので、またそこで意見がございましたら、お示しいただく機会があろうかと思えます。ありがとうございました。

はい、それでは報告の1は終わりました、次報告2南部大阪都市計画の中野町一丁目地区地区計画について、事務局からご説明いただければと思います。よろしくをお願いします。

【事務局：重谷】

都市計画課の重谷と申します。よろしくをお願いします。それでは、「南部大阪都市計画の中野町1丁目地区 地区計画について」、ご説明いたします。右上に資料4と書かれたものをご覧ください。

それでは右上に資料4と書かれた1ページをお願いします。

まず、提案内容についてですが、本地区計画は、令和4年2月1日に、大阪いずみ市民生活協同組合より、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、中野町1丁目地内、計画区域面積は約1.7ヘクタール、建物用途については、物品販売店舗が主となっております。他にテナントに百円均一ショップ、ドラッグストア、フィットネスクラブが予定されております。

次に同じ資料の2ページをお願いします。計画地は地図上に赤色で示した箇所です。栗ヶ池の南部に位置しており、旧170号線及び、市道中野1号線に面した区域になります。また、計画地より北へ約900メートルのところに喜志駅があります。

次に同じ資料の3ページをお願いします。土地利用計画図についてご説明いたします。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1棟、2階建ての建築を予定しております。一般車両の出入口は、計画地の東側に出入口A、南東側に出入口Bを設けております。また、搬入車両は南西側に出入口Cを設けております。地区施設としましては、緑道と調整池を整備しています。また、緑地については、本市の「地区計画ガイドライン」に沿って、20%緑化という形で、みどりを整備し、周辺の自然環境との調和を図ります。

最後に、4ページをお願いします。

「これまでの流れと今後の予定」についてご説明いたします。

令和4年2月、前回の都市計画審議会のご報告後、大阪府に原案を提出し、特に意見はありませんでした。その後、令和4年4月19日付けで都市計画法第16条に基づく原案の公告を行い、4月21日から5月6日まで縦覧を行い、5月13日まで利害関係者からの意見書の提出期間を設けましたが、意見書の提出はありませんでした。

本日の審議会後は、今回ご説明した内容を元に案を作成し、大阪府知事との協議を行います。協議後に都市計画法第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。これらの手続きを進め、次回の審議会において付議させていただく予定となっております。

以上で、「南部大阪都市計画中野町1丁目地区 地区計画について」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】

ただいま説明を受けました、「報告2」「南部大阪都市計画中野町一丁目地区地区計画について」、何かご質問、ご意見はございませんか。

【宍戸委員】

新設されたバイパスが図面に記載されていないので、記載しておくほうがよいと思います。

【事務局：樋渡】

はい、失礼しました。記載しておきます。

【西尾委員】

地元への説明会はいつしていますか。

【事務局：樋渡】

令和3年12月13日に中野町会にて実施しました。

【西尾委員】

その説明会では、意見はあがってこなかったのでしょうか。

【事務局：樋渡】

出入口位置及び、商業施設からの視線に関する意見がありました。どちらの意見につきましても個別に説明を実施し、概ね理解をいただいております。

【西尾委員】

わかりました。

【佐久間委員】

本地区計画の区域は土地利用調整エリアに位置し、市街化調整区域における地区計画ガイドラインにおける幹線道路沿道型の提案となっているのですか。

【事務局：樋渡】

本地区計画の区域は、土地利用調整エリアに位置し、市街化調整区域における地区計画ガイドラインにおける幹線道路沿道型の提案となっています。

【遠藤委員】

市道中野1号線はファミリーマートのあるところですか。

【事務局：樋渡】

はい、そうです。

【議長：増田会長】

他何かございませんでしょうか。

無いようですので、以上で本日予定していました案件は終了となります。これをもちまして、令和4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。皆様、ありがとうございました。それでは、進行を事務局にお返しします。

【事務局：福元】

委員の皆様におかれましては、長時間に渡るご審議の方、ありがとうございました。次回の都市計画審議会は11月頃を予定しております。またよろしく願いいたします。それでは、これをもちまして、令和4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。