



【質疑応答】

・南部大阪都市計画生産緑地地区の変更（案）（高石市決定）について

（会 長）生産緑地地区の現状の把握や廃止後の追跡調査はされているか。

（事務局）定期的な生産緑地地区のパトロールはしていない。

近隣住民より苦情があった際に、地主の方々に指導させて頂いている。

（会 長）農業委員会では調査をしていないか。

（委 員）農業委員会では現在調査を進めている。

（会 長）特に意見が無いようなので、原案通り答申させて頂く。

・南部大阪都市計画都市再開発方針の変更（案）（大阪府決定）について

（委 員）富木駅の周辺についての記述がない。

11月より富木駅の改修をすると聞いているがどうなっているのか。

（事務局）富木駅の改修については、都市計画決定の内容ではないので、都市再開発の方針には含まれない。

（委 員）羽衣、高石、富木の3駅を中心として開発をすると聞いているが、富木にある都市計画道路は、現状全く進んでいない。羽衣、高石と同じように開発を進めて頂きたい。

（事務局）3駅を都市核としたまちづくりについては、総合計画や都市計画マスタープランも含めて方針は変わっていない。駅にふさわしい整備を念頭に考えている。ただし、富木駅については具体的に都市計画決定をしていないので、本件については従来からの再開発方針の一部変更に関する変更（案）として提示させて頂いている。

（全員 異議無し）

・南部大阪都市計画区域区分の変更（案）（大阪府決定）、同用途地域の変更（案）（大阪府決定）、同地区計画の決定（案）（高石市決定）について

（委 員）近隣に住宅が建てば苦情等が出る可能性があり、農業をしている者にとっては迷惑な話だと聞いている。そのような反対の方もいるようなので、ぜひとも合意形成をしっかりと頂くようお願いしたい。

（事務局）10月末より全地権者の方々を訪問し、一定理解頂けた方と、ご指摘のとおり農業を続けられる方については反対の意見もあった。ただし、本区域の周辺については、住宅地が形成されており、また、本市の市街化区域で生産緑地として農業を続けている方もいるので、そういった中で理解頂けるように合意形成に努めて参りたい。

（会 長）地元等からの主な意見について少し紹介されたい。

（事務局）①北東地区で所有地が軽工業ゾーンにあるため、将来住宅が建てられなくなるのではないかという意見があった。これについては、泉北環境側で緑地帯を設

けると同時に、既存の水路を含め、緩衝緑地として計画されていることから、「市長が認める適用除外」に該当すると考えている。

②北西地区で新設の区画道路について、一部の地権者の方に負担が集中するという意見があるため、今回、区画道路のルート等の変更をさせて頂いている。

(委員) グリーンバンクの場所は、水道課で配水場を予定しているが、配水施設が建設された時点でも、緑地・公園という扱いでよいのか。

(事務局) 今回の計画については、水道課にも理解して頂いており、建設後も緑化に努めて頂くことで了解を得ている。「緑地・公園」という表現の記載になっている。今回は公園としては考えていないので、誤解のない表記を検討致したい。

(委員) 区画道路の決定は、地権者の合意なしに決定できるものか。

(事務局) 全ての地権者の土地に道路が接道するような道路を提案させて頂いている。現在は、合意頂くために説明をさせて頂いている段階である。

(委員) 道路の建設費は、どこが負担するのか。

(事務局) 本来は、地権者が道路建設も行うこととなっているが、今回の場合は建設費用について、補助金や交付金などにより、市が建設する予定である。ただし用地については、地権者の方から提供して頂くことになる。

(委員) 道路建設時に反対があった場合、その道路の建設は可能か。

(事務局) 合意がないと建設できないと考えている。

(会長) 都市計画上、幹線道路が整備され、そのままでは適正な開発が行われられない可能性があるという視点で、今回の提案に至っていると理解される。ただし、合意形成も含め、1月の市の都市計画審議会です承頂く必要があるので、それまでに合意形成を図れるよう説明をして頂いているという状況だと理解している。

(委員) もし合意形成が図られなかった場合は、どうするのか。

(事務局) 収用事業ではないので、用地買収はできないと考えている。  
市としては、合意頂けるよう説明に努めたい。

(会長) 調整区域のままでは、なぜ駄目なのかという地権者からの質問があったが、もう一度整理のために、説明されたい。

(事務局) 市街化調整区域は、市街化しない、つまり土地利用を図らない農業を主とした地域である。将来、市街化調整区域のままでは土地利用は図れない。今回概ね5年に1度の線引き見直しにおいて市街化区域へ編入し、農業を続けられる方については生産緑地に指定して頂くことも可能である。また、今回道路を位置づけることにより、全ての土地が道路に面するようになる。道路については地権者の方に土地を負担を頂くことになるが、市で公共下水道、上水道、用水路を整備する。税金面については、固定資産税は市街化区域になりますと宅地並課税となるが、生産緑地として指定をして頂くことで、現状のままの税率となる。都市計画税が負担増となるが、固定資産税の数割程度ということで、農業を続ける地権者の方にとっての負担は少ないものと考えている。

(会 長) 今後は、基本的に開発の範囲を広げない方向で進んでいく傾向にあり、新たな市街化区域の編入が非常に困難になることが予想される。今回のように幹線道路が取り付いた付近で市街化調整区域のままで放置しておく、公共下水が通らない状況で土地が運用されてしまう可能性があり、良好な環境を保っていくことが困難になる。一般論では、そういった区域では良好な環境を保つために、市街化区域に編入し、地区計画を策定することにより、良好な環境を阻害する要因に規制をかけることで対応する方法がある。そういった意味で、今回の地区は都市計画区域の編入の検討に該当する地域ではあると思うが、編入するかどうかは、地権者の方々との合意形成次第ということになる。本審議会の中では、合意の上であるということ的前提に、都市計画上の問題点等がないかということについてご意見を頂きたい。

(会 長) 居住用途の建物を建てなかった場合は、どのようになるのか。例えば倉庫等の居住目的以外の建築物が建ち並ぶ等で、地区計画として良好な環境を保つことは可能か。

(事務局) 地区計画内でゾーニングによる建築物の制限や、かきや柵の植栽帯の設置を行うものとしており、良好な環境を保つことが可能であると考えている。

(会 長) 工場と住宅が混在することで良好な環境を保たれない恐れがないか、再度確認して頂くようお願いしたい。また、地元の方に安心して頂ける地区計画として、例えば日照や景観など、必要に応じて内容をまとめて頂きたい。

(会 長) 次回の審議会の前には、事前に委員の方に状況や資料について説明して頂けるよう、お願いしたい。

・南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（案）（大阪府決定）について

(会 長) 今後は、市街化区域への編入が鉄道駅周辺等に制限されており、人口減少の中で市街化の拡大はしない、ただし環境保全をするような場所では地区計画により計画する必要がある。また、容積率の充足率が低い地域では見直しを行い、都心部では高度化をして防火・準防火地域の指定を増やすということが検討されているようである。

(委 員) 高石市内の残された市街化調整区域では、次回以降の市街化区域への編入は、かなり困難であるという理解している。蓮池公園の都市計画決定箇所では、地権者が土地を売ったりできず困っておられ、地権者のことを考えると本来市街化区域にすべきであったと思うが、いかがか。

(事務局) 蓮池公園周辺部についても、昨年から検討してきたが、土地の形状や地元の意向等などにより調整が整わなかったため、今回の編入は見送ることになったという経緯がある。南部大阪都市計画開発及び保全の方針においては今後の編入は非常に困難になると思われるが、大阪府との調整の上、今後の検討課題として考慮したいと考えている。

(会 長) 大阪府との調整も含め、可能性について検討頂きたい。

・その他について

(事務局) 区域区分変更について、11月11日付で都市計画審議会宛に、11月12日付で高石市宛に、反対の意見書を頂いていることを報告する。

【閉 会】 午後3時45分閉会