

第1回八尾市都市計画審議会

日時：平成27年11月17日（火）

○事務局（芝池） 皆さん、こんにちは。定刻となりましたので、ただいまより平成27年度第1回八尾市都市計画審議会を開催させていただきます。

本日はお忙しい中、御出席いただきましてありがとうございます。

私は、司会をさせていただきます、事務局の芝池でございます。どうぞよろしくお願いたします。

それでは、初めに、資料の確認をさせていただきたいと思います。先日お送りさせていただきました資料なのですが、次第、議案書、参考資料、報告事項の4点でございます。

本日、報告事項に修正がありましたので、机上配付させていただいております。申しわけございませんでした。

そのほか、机上配付といたしまして、八尾市都市計画審議会条例、それと、審議会委員名簿をお配りしております。ありますでしょうか。

それでは、議事に入ります前に、今回、新たに委員になられた方の御紹介をさせていただきます。大変恐縮なのですが、お名前を読み上げましたら、その場にて一度御起立いただきますよう、御協力よろしくお願いたします。

まず、学識経験者の委員の方から御紹介させていただきます。大阪中河内農業協同組合代表理事組合長の西川委員でございます。西川委員ですが、本日は所用のため、欠席されておられます。

続きまして、市議会議員のうち、今回新たに委員になられた方を御紹介させていただきます。

市議会議長の村松委員でございます。

○村松委員 よろしくお願いたします。

○事務局（芝池） 田中委員でございます。

○田中委員 よろしくお願ひします。

○事務局（芝池） 藤井委員でございます。

○藤井委員 よろしくお願ひします。

○事務局（芝池） 大野委員でございます。

○大野委員 よろしくお願ひいたします。

○事務局（芝池） 小枝委員でございます。

○小枝委員 小枝です。よろしくお願ひいたします。

○事務局（芝池） 続きまして、大阪府職員の委員の方の御紹介をさせていただきます。

大阪府八尾警察署署長の橋村委員でございます。橋村委員におかれましても、本日は所用のため、御欠席されておられます。どうぞよろしくお願ひいたします。

どうも、御協力ありがとうございました。

続きまして、田中市長より御挨拶させていただきます。

市長、よろしくお願ひします。

○田中市長 皆さん、こんにちは。いつもいろいろお世話になっております。

平成27年度第1回の八尾市都市計画審議会を開催いただきまして、まことにありがとうございます。また、議会選出の委員の皆様方には、また1年間よろしくお願ひ申し上げたいと思っています。

この間、八尾市の都市計画をいろいろ見直していこうということで、特に曙川南地区につきましては、本年3月30日付で、26ヘクタールの用地全体が市街化調整区域から市街化に変わったと、こういうことが非常に大きかったかなというふうに思っていますし、また、来年1月18日からではございますが、準防火地域の拡大ということで、八尾市内全域を準防火地域に指定をさせていただいたところでございます。

また、この間進めていってございましたおおさか東線につきましては、平成31年春

の全線開通を目指して、今、進めていただいているところでございます。これにつきましては、やはり新大阪だけではなくて、梅田北ヤードまでしっかりと延伸ができればいいなという思いを含めて、これからも交渉してまいりたいと、このように考えております。

さらには、この間、都市計画道路の見直しをいろいろと大阪府と協議をし、やってまいりました。一定の答えは出たところではございますが、まだまだ線形であるとか幅員であるとか、見直していかなければならない分野もございますので、こういったところは国、あるいは府としっかり協議をしながら、さらに追及をしてまいりたいと、このように思っています。

また、今年には都市計画道路八尾富田林線につきまして、大阪府知事に申し入れをさせていただいて、副知事のほうから、大阪府としては積極的にこの路線を進めていくと、こういう答えをいただいたところでございます。しかし、担当副知事がまた変わりましたので、早急にまたお話しに行つてまいりたいと、このように考えておりますが、大阪府も若干都市計画道路見直しをしながら、特にこの中部防災基地拠点のアクセス道路として、やはり非常に大きな位置づけをしていただいておりますので、何でも最重点整備候補道路化、こういう位置づけの中で、これからも進んでいけるのではないかというふうに考えているところであります。

また、八尾の市域内では、近鉄山本駅周辺整備、そしてまた、JR八尾駅の駅前線等々の整備について、本年6月に議会に提出をさせていただいて、整備を進めていくという方針を出させていただいたところでございます。

今日の議題は、特に生産緑地に関わる変更ということ、それからさらには、都市計画マスタープランの中間見直しについての御報告と、こういうことになっておりますが、また後段、いろいろと御意見があれば聞かせていただきたいし、また私のほうから、私どものほうから報告しなければならない事案ということがありましたら、報告をさせていただければというふうに考えておりますので、都市計画、本当に百年の大

計でございます。どうか皆様方のお知恵を結集いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。私からの冒頭の御挨拶とさせていただきますと思います。どうかよろしくお願い申し上げます。

○事務局（芝池） 市長、どうもありがとうございました。

今回、付議させていただきます案件なのですが、八尾市の決定案件であります。

議案第84号東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について、この1件の案件でございます。この後、事務局から説明させていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

なお、本日の委員の方々の出席なのですが、17名でありまして、八尾市都市計画審議会条例第6条第2項の規定であります、委員の2分の1以上の出席をいただいておりますので、定足数を満たしておりますことを御報告させていただきます。

それでは、本日の議事進行につきまして、岩本会長のほうにお願いしたいと思います。岩本会長、よろしくお願い申し上げます。

○岩本会長 審議に入る前に、八尾市都市計画審議会運営規定第9条に基づき、私のほうから、今回の議事録に署名いただく方を指名したいと思います。

今回は、神丸委員様と玉田委員様に議事録の署名をお願いいたします。

それでは、議案第84号東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について、事務局より御説明願います。

○事務局（新宅） 都市政策課の新宅です。

それでは、議案第84号東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について、お手元の議案書1ページから5ページ、参考資料1ページから30ページについて説明をさせていただきます。

失礼して、座って説明させていただきます。

今回の説明の内容ですが、順に、1.生産緑地とは、2.今回の変更について、3.

今後の予定を含めたスケジュールについて御説明いたします。

まず、生産緑地とは、市街化区域内に指定される農地等で、農林漁業との調整を図りつつ、良好な都市環境の形成に資することを目的とされており、現況が農地、一団地500平米以上等、一定の条件に該当するものを指定します。本市においては、平成4年の法改正に伴い、生産緑地を指定しております。

ここで、この生産緑地についてでございますが、生産緑地地区内では、農地としての管理が義務づけられ、住宅、事務所等の建築、そのための宅地造成などはできないこととなっております。ただし、農業等を継続して営むために必要不可欠で、全体としての生産緑地の保全上支障がないものや、公共施設等の設置については除外されています。

しかし、この生産緑地地区内での行為の制限は、公共施設の設置や、所有者からの生産緑地の買取り申し出により解除される場合がございます。この買取り申し出は、生産緑地の都市計画決定の日から30年経過した場合や、主たる農業従事者の死亡または故障によって、農地としての管理が不可能となった場合、行政に時価で買取る旨を申し出ることができる制度でございます。

そして、この買取り申し出は、申し出があった日より、本市や大阪国道事務所等に対して、買取り希望の有無の照会の後、ほかの農業従事者へのあっせん期間があり、3カ月以内に買取り希望がない場合には、その時点で制限解除となり、都市計画の変更手続へと進むこととなります。

本来であれば、申請を受ければその都度都市計画審議会を開催し、御審議していただくのが筋ではございますが、年間30件程度の受付があり、審議会の回数が増加することにより、事務量や出席していただく委員の皆様の負担が増大することから、生産緑地地区の審議については、年1回とさせていただいております。

ここで、都市計画決定事項である生産緑地地区の変更についてでございますが、地区の追加、地区の廃止、そして、それらに伴う区域変更の三つがございます。

1の地区の追加でございますが、新たに生産緑地地区として指定を行う場合に生じます。生産緑地として指定を行う条件としましては、1点目、現況が農地、2点目、公害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等の効用、公共施設等の用地に適している、3点目は、同一地権者で一団地500平米以上、そして、用排水路等の営農継続可能条件を満たすことでございます。

次に、2の地区の廃止ですが、公共施設の設置や、主たる農業従事者の死亡または故障により営農が困難になった場合に、先ほど説明いたしました買取り申し出により生じます。

そして、3の区域変更については、先ほど御説明いたしました、新たに生産緑地地区の指定を行う場合、公共施設の設置、買取り申し出が生じた場合に生じます。

それでは、生産緑地地区の追加・廃止・区域変更について、今回変更を付議しております区域の中から、一部の区域を用いて説明させていただきます。

まずは、追加について御説明させていただきます。

こちらは、参考資料3ページ、詳細図1の今回変更を付議しております萱振町第14でございます。

こちらの画面の左側が変更前、右側が変更後でございますが、お手元の資料の参考資料につきましては、変更後のみの掲載となっております。

また、図中の黒塗りの地区については、凡例にございますとおり、この地区全体が現在の都市計画決定済地区ということを表しています。

左右両側、赤丸で囲まれた地区については、同じ地区を示しており、右側の変更後の緑の水玉で表された部分が追加となり、萱振町第14は追加指定されたことを表します。

次に、区域変更について。こちらは、参考資料29ページ、詳細図26の西高安町第2でございます。

こちらの画面の左側、変更前の図面で、赤丸で囲まれた黒塗り地区は、現在、既に

都市計画決定している地区、西高安町第2でございます。

これが、画面右側図面の赤丸の中の緑の縦じまが、この地区の廃止をあらわしますので、西高安町第2においては、既存の生産緑地より一部廃止となるため、区域変更となります。

続きまして、こちらは参考資料25ページ、詳細図22の八尾木第12でございます。

こちらの画面の左側、変更前の図面で、赤丸で囲まれた黒塗り地区は、現在、既に都市計画決定している地区、八尾木第12でございます。

今回の変更により、画面右側図面の赤丸の中の緑の縦じまが、この地区の廃止を表しますので、八尾木第12は地区が分断され、東側の地区を八尾木第12の一部廃止による区域変更とし、一方で、分断された西側、つまり、赤で着色した区域を新たに八尾木第16と生産緑地番号をつけ直したため、地区の追加としております。

続きまして、こちらは参考資料7ページ、詳細図4の西山本町第2でございます。

こちらの画面の左側、変更前の図面で、赤丸で囲まれた黒塗り地区は、現在、既に都市計画決定している地区、西山本町第2でございます。

こちらは、画面右側図面の赤丸の中の緑の縦じまは、この地区の廃止を表しますので、西山本町第2は、既存の生産緑地より廃止となります。

最後に、市街化区域編入の追加指定について。参考資料26ページ及び27ページ、詳細図23及び24でございます。

こちらの画面で赤色の線で囲われた地区が、平成27年3月30日に市街化調整区域から市街化区域へ編入した曙川南地区となっております。また、黄色の線で囲まれた地区は、土地区画整理事業区域を表しております。

市街化区域に編入された地区で生産緑地指定の募集を募り、指定の意向の方を現在の位置で一度指定いたします。

今回、こちらの地区での追加は、地区数といたしましては18地区、面積は2.1

7ヘクタールとなっております。

土地区画整理事業区域内の生産緑地に関しましては、来年、減歩率や換地先が決まりましたら、変更する予定となっております。

次に、今回の変更についてでございますが、今回の変更体制である54地区全地区毎の変更理由並びに、地区面積を表した一覧表を、参考資料1ページの新旧対照表にて具体的にお示ししておりますが、全体的な説明をさせていただきます。

今回の変更は、先ほど御説明させていただいたように、追加、廃止、そして区域変更でございます。八尾市全体で、地区数で691地区、面積にして146.56ヘクタールへの変更決定となるもので、変更理由は、市街化区域内のすぐれた環境機能及び多目的保留地機能を有する農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資するために追加するもの、また、農業従事者の死亡及び故障により廃止及び区域変更するものとしております。

今回の変更前後を比較すると、地区数674地区から691地区へ、17地区増加、面積146.54ヘクタールから146.56ヘクタールへ、0.02ヘクタール増加となっております。例年、生産緑地は減少傾向にございますが、今回は通常の見込みと合わせ、曙川南地区での生産緑地追加のため、増加となっております。

変更の内訳は、まず、地区の追加が26地区ございます。新規指定によるものが19件、先ほど御説明させていただいたように、区域変更により地区が分断されたことによる追加が7件ございます。

続いて、地区の廃止については9地区ございます。これにつきましては、主たる農業従事者の死亡を理由に、買取り申し出が生じた地区が4件、主たる農業従事者の故障を理由に買取り申し出が生じた地区が5件あり、合計で9件となります。

次に、区域変更につきまして、19地区ございます。これにつきましては、主たる農業従事者の死亡を理由に買取り申し出が生じた地区が4件、主たる農業従事者の故障を理由に買取り申し出が生じた地区が11件ございます。また、新たに生産緑地地

区の指定に伴う地区が3件、さらに、公共施設等の設置により変更となった地区が3件ありますので、合計21件となりますが、同じ地区内で2件の買い取り申し出がありました地区が2地区ございましたので、地区数としては19地区となります。

面積で見えますと、追加により2.98ヘクタール増加、廃止により1.34ヘクタール減少、及び区域変更により1.62ヘクタール減少、全体で0.02ヘクタール増加している状況でございます。

最後に、スケジュールでございますが、知事協議を平成27年10月6日付で完了しており、都市計画法第17条第1項の規定に基づき、都市政策課において10月14日から10月28日までの2週間の間、公衆の縦覧を行いました。縦覧者及び意見書提出はなしという状況でございます。

今後、本日、当都市計画審議会で議決を経て、年内には告示を行いたいと考えております。

以上が、議案第84号東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について、お手元の議案書1ページから5ページ、参考資料1ページから30ページについての説明でございます。

○岩本会長 ありがとうございました。説明がありました。これにつきまして、何か御意見はございませんでしょうか。よろしゅうございましょうか。

御意見がないようでございますので、事務局の提案どおり、議案第84号について、承認してよろしゅうございましょうか。

（「異議なし」という声あり）

○岩本会長 御異議がございませんので、八尾市都市計画審議会運営規定第5条に基づき、議案第84号について、事務局の提案どおり、承認いたします。

以上で、本日の審議を終了いたします。

傍聴の方は御退席をお願いいたします。

【報告事項の説明】

それでは、これもちまして、平成27年度第1回八尾市都市計画審議会を閉会させていただきます。

本日は、進行に大変御協力をいただきまして、ありがとうございました。

それでは、これで事務局に後をお任せしたいと思います。

○事務局（芝池） 岩本会長、どうもありがとうございました。

次回の審議会の開催予定なのですが、曙川南地区におきまして、用途地域の変更と高度地区の変更及び地区計画の変更について、1月末ごろの開催を予定しておりますので、よろしく願いいたします。詳細につきましては、決定次第連絡させていただきますので、どうぞよろしく願いいたします。

本日はお忙しい中、最後まで御協力いただきまして、まことにありがとうございました。

すみません、あと1点だけすみません。報告をお願いいたします。

冒頭に市長からも言っていたいたのですが、平成28年1月18日から準防火地域の指定拡大を行いますので、今は窓口等で随時周知を行っておりますので、御報告だけさせていただきます。よろしく願いいたします。

本日はどうもありがとうございました。