

令和5年度第1回四條畷市都市計画審議会
議事録

日 時 令和5年12月21日(木) 午後2時00分～午後3時00分

場 所 四條畷市役所 本館3階 委員会室

出 席 (委員) 吉田涼子委員 渡辺裕委員 森本勉委員
坂本勇基委員 長畑浩則委員
橋本修一委員 歌門敬子委員 上村一彦委員
菅久子委員 木村岐代子委員 熊谷樹一郎委員
藤森政幸委員 犬伏令子委員 田中一成委員

(市側) 山本都市整備部長
足立都市整備部次長兼都市政策課長
都市政策課 三宅事務職員 宅間事務職員
蒔苗事務職員

(傍聴) 0名

(事務局) 都市政策課

案 件 (1) 会長及び副会長の選出について
(2) 東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について

その他

午後2時00分開会

事務局 定刻になりましたので、始めさせていただきます。

それでは、ただいまより、令和5年度第1回四條畷市都市計画審議会を開催いたします。本日は、ご多忙にもかかわらず、本審議会にご出席いただきましてありがとうございます。私、都市政策課の宅間でございます。よろしく願いいたします。また、本審議会は、議事録の作成のため、録音させていただいておりますので、ご了承をお願いします。

次に、議事に入ります前に、本日お配りしている会議資料の確認をいたします。

<配布資料確認>

次に、本日の審議会委員の出席状況について、ご報告いたします。東山委員、東山委員におかれましては、所用のため欠席させていただくとのご連絡をいただいております。審議会委員の総数は15名、そのうち現在出席いただいている委員は14名でございます。

したがって、四條畷市都市計画審議会条例第7条第2項に規定する委員の2分の1以上の出席要件を満たしておりますので、本会議が成立していることをご報告申し上げます。

事務局 次に、今回の審議会は任期満了に伴う委員の委嘱を行ってから、最初の審議会でございますので、会長と副会長が決定しておりません。そのため、会議の議長を務めていただく会長と副会長の選出と、審議会に対し、諮問させていただきますまでの間については、事務局で議事を進行させていただきますのでよろしく願いいたします。それでは、審議会の開催にあたり、部長の山本よりご挨拶いたします。

<部長 挨拶>

事務局 ありがとうございました。それでは、事務局より各委員の皆様のご紹介をいたします。配付しております資料1の委員名簿の順に従いご紹介いたします。

<委員及び事務局紹介>

【議案1】

事務局 それでは、これより議事に入りたいと思います。お配りいたしております議案

書に基づき、進めさせていただきます。議案1であります審議会の会長及び副会長の選出についてですが、審議会条例第6条第2項で会長及び副会長は、委員の互選により定めるとなっております。また、会長は、同第3条第2項第3号に掲げる委員である学識経験者のうちから定めるとなっております。会長及び副会長の選出をどのような方法で行えばよろしいか、委員の皆様にお諮りいたします。

熊谷委員　　よろしいですか。会長には田中委員を、副会長には菅委員をお二人とも以前から経験されているため、お願いしたいと思います。

事務局　　ただいま、熊谷委員より会長を田中委員、副会長を菅委員にご就任いただくというご提案がありましたが、他にご意見はございませんでしょうか？ほかに、ご意見がないようですので、会長には田中委員、副会長には菅委員に、ご就任をお願いしたいと思います。田中委員にお伺いします。会長にご就任いただくことをご了承いただけるでしょうか。

田中委員　　皆様方のご承認を得てお受けしたいと思います。

事務局　　ありがとうございます。菅委員にお伺いします。副会長にご就任いただくことをご了承いただけるでしょうか。

菅委員　　皆様方のご承認を得てお受けしたいと思います。

事務局　　ありがとうございます。それでは、田中委員を本審議会の会長に、菅委員を副会長にご就任していただくことについて、拍手でご承認にかえさせていただきますと思いますが、いかがでしょうか。

<承認>

事務局　　ただ今、拍手でもって、会長、副会長が承認されました。これにより、議案1は終了いたします。それでは、田中会長、菅副会長、おそれ入りますが、入口前の席までお移りください。

<田中会長 菅副会長 移動>

事務局　　それでは、田中会長、菅副会長にご就任のご挨拶をお願いしたいと思います。田中会長よろしく申し上げます。

<田中会長 挨拶>

事務局 ありがとうございます。次に菅副会長よろしく願いいたします。

<菅副会長 挨拶>

事務局 ありがとうございます。今後ともよろしく願い申し上げます。続きまして、審議会に対し、市長からの諮問(しもん)となりますが、本日欠席のため、山本部長から代読させていただきます。

<部長 諮問書朗読>

<諮問書(写し) 配付>

事務局 それでは、これよりご審議をお願い申し上げたいと存じますが、四條畷市都市計画審議会条例第7条第1項の規定により、会長がその議長となるとなっております。したがって、これより会長に議事の進行をお願いしたいと思います。田中会長よろしく願いいたします。

田中会長 それでは、早速ですが、議案の審議に入りたいと思います。議案書の議案2の四條畷市決定案件であります、「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更」について審議いたします。それでは、事務局から説明をお願いします。

【議案2】

事務局 改めまして、都市政策課の三宅でございます。よろしくお願いします。それでは、議案2、「東部大阪都市計画 生産緑地地区の変更」につきましてご説明させていただきます。説明は前方のスクリーンに沿って行いますが、議案書の1ページから7ページが本案件に関するページですので、こちらもあわせてご覧ください。

はじめに、生産緑地制度について簡単にご説明をさせていただきます。生産緑地地区とは、市街化区域内の農地等が有する緑地機能などを評価し、これらを計画的に保全することにより、災害の防止、都市環境の保全などの効用が期待できるなど、良好な都市環境の形成に資するものとして、都市計画で定める地区のことです。また、面積要件といたしまして、当初、500平方メートル以上の一団の区域としておりましたが、平成29年の生産緑地法の改正を受け、本市では令和元年9月19日に条例を施行し、面積要件を300平方メートルに緩和しております。

また、生産緑地を解除するには、買取申出の手続きが必要となります。買取申出の手続きは次の2点いずれかの要件がなければ行うことができません。

1点目は生産緑地の指定から30年経過した場合でございます。

2点目は主たる農業従事者の死亡、または故障により営農が不可能になった場合でございます。

どちらかの要件を満たした場合に限り、買取申出の手続きを行うことが可能となります。また、生産緑地法第10条に基づき、市に対して買取申出を提出したのち、市が買い取りを行わず、買取申出日から3か月の間に他の農業従事者への所有権移転がない場合は、建築物の建築や土地の区画形質の変更などの行為の制限が解除され、土地利用を図ることが可能となります。簡単ではございますが、生産緑地制度についての説明は以上となります。

それではこれより、今回変更いたします生産緑地地区についてご説明させていただきます。これより先は、議案書に記載されている内容についてご説明いたします。

前方のスクリーンをご覧ください。また、議案書では1ページになります。こちらは今回変更対象である5地区を示した計画書でございます。次に変更する理由でございますが、一方は生産緑地指定の告示後30年が経過したため、もう一方は主たる農業従事者の故障によるものとなっております。

次に、議案書ではA3サイズの用紙で2ページになります。丸枠で囲んだ地区が変更箇所となっております。続きまして、地区ごとに変更内容を説明させていただきます。議案書では3ページになります。当該地区は砂四丁目地内に位置し、名称は砂四丁目1号でございます。廃止理由といたしましては、生産緑地法第10条の規定による、主たる農業従事者の故障を理由とした生産緑地の買取申出があり、行為の制限を解除した当該地区の廃止を行うものでございます。こちらが写真でございます。赤色で囲まれた地区について、廃止いたします。なお、今後の土地利用に関しましては、物販店舗として利用される予定とお聞きしております。

続きまして、こちらにも生産緑地の廃止をする地区でございます。議案書では4ページになります。当該地区は岡山一丁目地内に位置し、名称は岡山一丁目3号でございます。廃止理由といたしましては、先ほどと同じく、生産緑地法第10条の規定による、主たる農業従事者の故障を理由とした生産緑地の買取申出があり、行為の制限を解除した当該地区の廃止を行うものでございます。こちらが写真でございます。赤色で囲まれた地区について、廃止いたします。なお、今後の土地利用に関しましては、宅地利用される予定とお聞きしております。

続きまして、こちらは生産緑地の区域変更をする地区でございます。議案書では5ページになります。当該地区は南野六丁目地内に位置し、名称は南野六丁目3号と南野六丁目5号の2カ所でございます。まずは南野六丁目3号からご説明

させていただきます。こちらの区域変更理由といたしましては、生産緑地法第10条の規定による、生産緑地指定の告示後30年が経過したため買取申出があり、行為の制限を解除した当該地区の区域変更を行うものでございます。こちらが写真でございます。赤色で囲まれた地区について、区域変更いたします。なお、今後の土地利用に関しましては、未定となっております。

次に同じく5ページ、南野六丁目5号をご説明させていただきます。こちらの区域変更理由といたしましては、先ほどと同じく、生産緑地法第10条の規定による、生産緑地指定の告示後30年が経過したため買取申出があり、行為の制限を解除した当該地区の区域変更を行うものでございます。こちらが写真でございます。赤色で囲まれた地区について、区域変更いたします。なお、今後の土地利用に関しましては、宅地利用される予定とお聞きしております。

続きまして、こちらは生産緑地の廃止をする地区でございます。議案書では6ページになります。当該地区は南野一丁目地内に位置し、名称は南野一丁目2号でございます。廃止理由といたしましては、生産緑地法第10条の規定による、生産緑地指定の告示後30年が経過したため買取申出があり、行為の制限を解除した当該地区の廃止を行うものでございます。こちらが写真でございます。赤色で囲まれた地区について、廃止いたします。なお、今後の土地利用に関しましては、宅地利用される予定とお聞きしております。

次に、変更する面積についてご説明させていただきます。議案書では7ページになります。少し見えづらいところがありますので、前のスクリーンをご覧ください。

まず、砂四丁目1号につきましては、約0.21ヘクタール全て廃止となります。

次に、岡山一丁目3号につきましても、約0.09ヘクタール全て廃止となります。

次に、南野六丁目3号につきましては、約0.23ヘクタールから約0.13ヘクタールに区域変更いたします。

次に、南野六丁目5号につきましては、約0.16ヘクタールから約0.03ヘクタールに区域変更いたします。

最後に、南野一丁目2号につきましては、約0.17ヘクタール全て廃止となります。

以上により、本市の生産緑地 地区数は3地区減少のため88地区となり、面積の合計は約17.18ヘクタールから約16.48ヘクタールに減少となります。以上が、本日も審議をお願いする生産緑地地区の変更内容となります。

最後に、都市計画手続きの経過と今後のスケジュールについて簡単にご説明いたします。まず、都市計画法第19条に基づく大阪府との協議結果については、11月8日付けで「異議」がない旨、回答をいただいております。その後、都市計画法第17条の規定による縦覧を、11月16日から11月30日にかけて

2週間行いましたが意見書の提出はございませんでした。今後の予定につきましては、本案件のご議決ののち、市長への答申をいただきましたら、速やかに決定の告示を行う予定でございます。

以上、議案2 東部大阪都市計画生産緑地地区の変更についての説明でございます。よろしくご審議いただきますようお願い申し上げます。

田中会長 ありがとうございました。ただいま、事務局から説明がありましたが、これについてご質問やご意見はございませんか。

橋本委員 初めてこの審議会参加ですがよろしくお願ひします。
まず、買取という言葉がたびたびありましたが、市が買取ののでしょうか。もしくは一般的な買取ではなく、審議会自身として何か専門的な要件があるのでしょうか。まず1つ目です。

田中会長 今ご質問に関して、事務局にてよろしくお願ひいたします。

事務局 橋本委員の方から質問いただきました、買取の件につきましては、生産緑地法に基づいて、一度、市の方に買取申出を行う必要があります。都市計画審議会の中で買取についての審議を図るといふようにはなっておりません。

橋本委員 専門用語の買取ということで、生産緑地法に基づく買取という言葉の意味でよろしいですか。

事務局 生産緑地法に基づいての買取でございます。

橋本委員 ありがとうございます。続いて2つ目です。
この参考資料にある議案書5ページの部分にあたる買取申出の場所についてです。議案書の図面にて南東側にあたる右下の箇所が買取する範囲に含まれているのですが、前に映し出された図面だとその部分が含まれていないのですがどちらが正しいのか教えて頂けますでしょうか。

事務局 ご指摘ありました5ページの参考図には南東側右下の三角形の範囲を含んでおりますが、こちらが間違いとなっております。前方のパワーポイントの方で映し出している三角形がないのが正しい図面になります。失礼いたしました。

橋本委員 5ページの参考図の方が間違いということでしょうか。

事務局 その通りです。図面を書く際に、誤って三角形の部分が入れた形で作成した
こととなります。

橋本委員 ありがとうございます。

田中会長 おっしゃる通り、この参考図の方は小さいですけど、見させていただくと南東
部が切れているように見受けられます。
他になにかございますでしょうか。森本委員よろしくお願ひします。

森本委員 確認したいのが、議案書7ページの南野1丁目2号について、もうすでに
宅地開発の工事が進んでいるのですが、この都市計画審議会の決定を受けずに
工事を進めるということは可能なのでしょうか。
それがどのような経緯で進んでいるのか教えていただきたいです。

田中会長 ご質問ありがとうございます。そうしましたら事務局の方、よろしくお願ひし
ます。

事務局 森本委員の方からありました質問に対してですが、今回の生産緑地法と都市
計画法それぞれ別の規定になっておりまして、生産緑地法では行為の制限が
解除されれば土地利用は可能となっております。ただし、都市計画法の規定では
生産緑地の指定が残った状態にはなりますが、手続き上は問題ございません。

田中会長 ありがとうございます。そうしましたら、橋本委員よろしくお願ひします。

橋本委員 先ほどの南野1丁目2号についてですが、数年前から開発の計画というのは
聞いておりましたが、それまでに都市計画審議会で議論されていたかどうかと
いうのが問題点にあると思います。
また、コロナ以前から私の方には計画の話聞いており、コロナの影響で業者が
入りづらかったということを知っているのですが、市としてはどうのお考え
でしょうか。

田中会長 今の件に関して、これは先ほどの事務局より説明がありました生産緑地指定
から30年についても含めてよろしくお願ひします。

事務局 橋本委員からの意見についてですが、南野1丁目2号は生産緑地法第10条
に基づく生産緑地指定の30年経過した後の買取申出となります。手続きとし
ては令和4年8月に土地所有者の方から買取申出の届出を提出いただいており、
それ以前に開発等含めた土地利用予定については、市の方としては聞いてはお

りません。

田中会長 ありがとうございます。よろしいでしょうか。他に何かございましたら。

長畑委員 議案書5ページの岡山1丁目3号の隅切部分について前方のパワーポイントの写真では、フェンスの中に田んぼが入っているように見えるのですが、この三角部分も同時に解除はしないのでしょうか。

田中会長 ありがとうございます。先ほどのご質問と関連しますが、もともとこの土地が生産緑地地区に角地の部分について、なぜ入ってないのかというご質問ですが事務局の方いかがでしょうか。

事務局 現在、詳細な図面が手元にないので詳しい内容は確認できないのですが、生産緑地に指定している時の面積を今回は廃止するということになりますので、三角地については指定の範囲外と認識のもと廃止している状況ではあります。また、生産緑地として残すのであれば最低でも300平方メートル必要という規定があるので、そこには該当しないということになります。

田中会長 ありがとうございます。おそらく、一団の土地ではなく三角地の部分だけが、異なる敷地として別の所有者が所有されているなど詳しくは地積などを確認しないとわからないかもしれませんが、理由についてはその内容ではないかと思えます。こちらについては、後日調べていただいてもし問題とかがあるようでしたらまたご報告をするということにしたいと思います。よろしいでしょうか。

長畑委員 ただ、フェンスの中に取まっているため一つのものに見えたので、それが他人の土地とは思われないのですがいかがでしょうか。

田中会長 伝統的なこのような都市計画の細い道路があるところについては、よくこのような敷地が残されている場合がありますので、その辺りも調べていただいて後日通知したいと思います。どうぞよろしくお願いします。

橋本委員 三角地の部分というのは国土調査の方ではどうなっていますでしょうか。岡山地区の方は国土調査がほとんどできてないと聞いております。

事務局 岡山地区に関しまして国土調査は入っておりません。現在、手元の方に公図がないのでそちらについても確認させていただいてからのご返答でよろしいでしょうか。

橋本委員　南野地区の方では、国土調査の時に相当な変更があり、持ち主の土地なのに持ち主のじゃないという形にされたところもありますし、持ち主の不明なところはもう明らかに動かされていますので、国土調査をやらないことには、今ご質問の答えにならないと思います。やはり国の大きな調査をしない限り四條畷市だけではどうなのでしょう。

事務局　一般的に国土調査により境界などがはっきりして、その上で土地の所有者を確定し、それが法務局に登録される流れだと思うのですが、それがあれば座標も一定市の方で管理しているので、復元して現地でも確認できるのですが、国土調査を行ってない地域において境界を出すのであれば明示という形で、お互いに立ち会ったもと、利害関係者と協議しながら確定していくという手法はありますので、そういった形で土地の確定というのは可能かなと思います。ただ今回についてはそこまで求められていることではないのかなと思いますので、まずは法務局に備えられている公図がありますので、そちらの確認と併せて再度現地確認を行い、また後日ご報告させていただくような形で今回はご承認いただけたらと思います。

田中会長　ありがとうございます。よろしいですかね。今の議論に関してでもいいですし、別件のことに関してでもよろしいですが。
渡辺委員、よろしくをお願いします。

渡辺委員　会長の方から別の件でもいいということですので、議案書3ページ図面で、少し議会でもしたのですが、大字砂という部分が大阪外環状線と第二京阪道路とが交わっている南東部分が大字砂という地区になっており、具体的に言うと交野支援学校があります。その周辺が現段階では市街化調整区域になっており、一方で大阪外環状線の向かいの西側については市街化区域になっておりまして、実質的には似た様な地域であるにもかかわらず、市街化調整区域になっているという現状があります。

この地域に関しましては、砂地区計画において、市街化調整区域にするような形で記載されているが、それからかなりの年月が経過していることから、どこかのタイミングで市街化調整区域から市街化区域に編入する方が市の税収としても増えると思いますし、実態にも合うのかなと思います。大阪外環状線の東部分に関しては自動車整備会社とかもあり、実質的に市街化調整区域というような形ではない部分もありますし、田んぼがあつて市街化調整区域のような形になっている地域もあるので、そのあたりまず整理をした上で市街化調整区域のまま残すべきなのか、市全体のことを考えて市街化区域に編入していくべきなのかっていうのは、今回の議題にはあがってはおりませんが、どこかのタイミングでこの地域に関する検討を審議会の中で行っていただければと思います。以上です。

田中会長 ありがとうございます。課題をいただいた形になっておりますが今の件に関して事務局からなにかございますでしょうか。

事務局 今おっしゃってましたのは、砂第一地区地区計画についてかなと思います。こちらの方も四條畷市都市計画に関する基本的な方針というところで取り上げられておまして、砂地区や薮屋地区には、市街化調整区域から市街化区域へというところは検討しているところでもあります。ただやはり実態が伴わないと市街化調整区域から市街化区域への編入というのは難しいということと、加えて、こちらの決定権が大阪府にあり、都市計画区域マスタープラン（大阪府）などと並行していく流れになりますので、それらについて協議・調整しながら進めていくことにはなります。また、都市計画審議会での議論っていうところになりますと当然変更を行うタイミングにはなってくると思います。加えて、本市の都市計画マスタープランが令和9年度での改定時期となり、そのタイミングでもご審議いただきながら決定していく流れになるのかなと思います。

渡辺委員 ありがとうございます。実態と合っているかっていうのにおいては、この地図の白紙になって切れている部分ですが、第二京阪道路の北側の寝屋川の地域やそれより東側の地域におきましても、もともと市街化調整区域だったのが、市街化区域になっているので、どちらが実態かと言うと、やはり四條畷が実態と乖離している可能性もあるかなと思いますので、先ほど四條畷市の都市計画マスタープランが令和9年度に見直しということで本日が令和5年の後半になっていますけれども、あと4年以内ぐらいには見直しのタイミングが来ると思いますので、こういう議論があったことを踏まえてどうするかっていう検討はぜひしていただきたいと思います。

田中会長 ありがとうございます。貴重なご意見をいただきまして、こういった課題をもとに見直しをしていくというのが、大切なことだと思いますので、ぜひ、今後検討していくことができたという風に考えております。
他はいかがでしょうか。そうしましたら、橋本委員。

橋本委員 私は本年度初めて審議会委員になれたということで、どういう意味合いかわからないのですが、私が出した案件の部分（一般公募）と全然違うことからの審議会っていう形になると思うのです。この審議会は年1回か数回するのでしょうか。そのことについても私自身としてお聞きしたく、また都市計画そのものの疑問に思うところとか、先ほど渡辺委員がおっしゃった大阪府と四條畷市の間に乖離している部分があるかと思います。
大阪府は大阪府、四條畷市は四條畷市独自で思うようにするのもそれはいいと

思うのですが、長期計画の中におけるところのこのような審議会というのは、都度するのかしないのか。疑問に思う点については、今日は言いませんが、できたらご返答という形でお願いしたいと思います。もっと四條畷市があるということや北河内或いは大阪府に認知できるだけの審議会に進めて欲しいという希望です。よろしくお願ひしたいと思ひます。

田中会長 ありがとうございます。ご意見をとても厳しくいただいた形にはなっておりますが、このようなことを、課題をもとにして先ほどと重なるところもありますが、地域だけではなく、隣と農地と重ねて繋がりを考えて、市を良くするということが繋がってくると思ひますので、今の内容も踏まえて、よくしていただきたいなというように思ひます。

直接案件とは繋がる場所ではありませんので、審議の中に少し戻したいと思ひますが、この案件に関するご質問、ご意見がございましたらよろしくお願ひします。

これ以上ないようであれば、議案2の東部大阪都市計画生産緑地地区の変更については、承認するというごことでご異議ありませんか。

<「異議なし」の声あり>

田中会長 ありがとうございます。異議なしの声をいただきましたので諮問に対して異議なく承認するというごことを答申いたしたいと思ひます。答申につきましては事務局の方で所定の手続きを進めていただくというごことでこれも意義ございませんでしょうか。

<「異議なし」の声あり>

田中会長 「異議なし」のお声をいただきましたので、手続きを進めさせていただきます。

田中会長 それでは、「その他」、事務局から何かございますか？

事務局 いえ、事務局からは以上です。

田中会長 ほかにご質問・ご意見はございませんか？

<発言なし>

田中会長 特に無いようであれば、以上で本日の議事は全て終了であります。

円滑な議事の進行に、ご協力いただきありがとうございました。 それでは、これで司会を事務局にお返しいたします。

事務局 会長、ありがとうございました。

委員の皆さまにおかれましてもお忙しい中お時間を頂き誠にありがとうございます。また、本日の案件につきまして、ご承認いただきありがとうございました。今後とも、ご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

これを持ちまして令和5年度第1回四條畷市都市計画審議会を終了いたします。本日はありがとうございました。

午後3時00分閉会