

令和7年度第1回四條畷市都市計画審議会
議事録

日 時 令和7年11月20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) 大原芳剛委員 長畑浩則委員 柳生駿祐委員
岸田敦子委員 若松正治委員
浅田泰朗委員 管久子委員
木村岐代子委員 藤森政幸委員
犬伏令子委員 東山幸史委員 田中一成委員

(市側) 都市整備部 水谷副参事
都市整備部 都市政策課 北田課長
都市整備部 都市政策課 古野課長代理
都市整備部 都市政策課 小倉主任
都市政策課 宅間事務職員 大野事務職員
谷口事務職員

(傍聴) 3名

(事務局) 都市政策課

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

報告1号：市街化調整区域における地区計画のガイドライン改定
について

午後 2 時 0 0 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 7 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。

 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>

事務局 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。本日、欠席されている委員を報告いたします。

 歌門委員、上村委員、熊谷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ことご連絡をいただいております。

 現在出席いただいている委員は 12 名であり、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。

 次に、本日は傍聴希望者がおられます。

 今回の案件は公開することが不適当なものは認められないことから、傍聴を許可したいと考えますが、よろしいでしょうか。

<「異議なし」の声あり>

<傍聴者 入場>

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、最初の審議会でありますので、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お願いいたします。

それでは、審議会の開催にあたり、副市長の藤岡よりご挨拶いたします。

<副市長 挨拶>

事務局 ありがとうございます。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号】

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。

事務局 「よろしいですか。ご意見が出なさそうであるため事務局から一度候補者を推薦させていただきたく存じます。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、お願いしたいと思うのですがいかがでしょうか。」

<異議なし>

事務局 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ますでしょうか。

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ますでしょうか。

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。

<「拍手」で承認される>

事務局 ただ今の、「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。

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いたします。田中会長、よろしくお願いいたします。

<会長・副会長 挨拶>

事務局 続きまして、審議会に対し、市長からの諮問となりますが、本日欠席のため、副市長から代読させていただきます。

<諮問書朗読>

事務局 なお、副市長は、次の公務がございますので、誠に申し訳ございませんが、ここで退席させていただきます。ご了承いただきますようお願いいたします。

また、先ほどの諮問書につきましては、複写を行ったものをこれより各委員にお配りさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

<諮問書（写し）配付>

<副市長退席>

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号】

事務局

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２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ございます。

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

可能になった場合がございます。

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2ページになります。こちらは今回変更対象である3地区（美田町2号・南野六丁目3号・岡山東三丁目6号）を示した計画書でございます。

次に、議案書ではA3サイズの手紙で3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4ページになります。

当該地区は美田町地内に位置し、名称は「美田町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年が経過したのち所有者から買取申出があり、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、住宅地として利用するとお聞きしております。

続きまして、こちらは生産緑地を区域変更する地区でございます。議案書では4ページになります。

当該地区は南野六丁目地内に位置し、名称は「南野六丁目3号」でございます。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年が経過したのち所有者から買取申出があり、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、今後の土地利用にしましては、開発工事により、分譲住宅として利用されたいとお聞きしております。

続きまして、こちらも生産緑地を区域変更する地区でございます。議案書では6ページになります。

当該地区は岡山東三丁目地内に位置し、名称は「岡山東三丁目6号」でございます。こちらの区域変更理由といたしましては、平成6年に生産緑地法第3条に基づき指定しました生産緑地について指定区域及び面積の錯誤が判明したため当該地区の変更・追加を行うものでございます。

本市の生産緑地 地区数は1地区減少のため86地区となり、面積の合計は約16.29ヘクタールから約16.14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、令和7年8月25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、10月16日から10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

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。岸田委員お願いします。

岸田委員

この案件についてそれぞれご意見を言うつもりはないのですが、私

は清瀧地区に住んでおりまして、この数年というか20年ほどの間に農地がどんどん宅地化されていっております、もちろん所有者さんのご事情がおりだというのはわかっておりますけれども、緑、豊かな土地を求めて移住してきたものとしては大変寂しいなというふうに思っております。

それで、農地を廃止する前に所有者さんに農地保全の方策を提示するなどされているということなのではけれども、こういった努力をされているかいうのをちょっとお聞かせ願いたいと思います。

事務局 生産緑地の減少を止めるべく我々ができることといたしまして、やはり減少につきまして農業従事者の方がお亡くなりになるであるとか、お病気やけがによってですね、生産緑地をやめざるをえなくなるという状況がまずありますので、そちらにつきましてですね、何とか続けてくれというところもなかなか難しいところではございます。

そのため例えばそういったご相談があった際にはですね、農業委員会との連携であったり、例えば市民農園としての活用であったりとか、農業を辞めなくても済むような手だてというところを一定ご提示させていただきまして、そういったご検討をされた中で、どうしても続けられないということであればやむなく解除していただくというところで、思いとどまっていただけのものについては思いとどまっていただけないかというようなご提案をさせていただいてるところでございます。

岸田委員 市民農園を幾つかあることは知っております。

そういう提示もしていただき、市民の方も少なくなってきた中で、申し込みで農業といいますかそういう土に触れるような活動されているというのは、喜ばしいことだなとは思っています。

そういった農地のあり方についても、体験型農園だとか、学校農園とか、福祉農園とか様々需要があるようで、私も以前障害者の作業所に関わる市民の方から、福祉農園として貸してくれるところないかという問い合わせがありました。

そこで、私の紹介ではないのですがけれども、福祉農園で購入できる場所があったということで、そういう需要もあるというようなことを経験したのですね。

そういったことから市民農園だけではなくて、学校とか、そういった福祉作業所なんかと連携した取り組みというのは都市計画の分野ではないのかなと思っただけですけど、そういう役割として市は果たしているところあるのでしょうか。

わかる範囲でお願いします。

事務局 買い取り申し出等がございました場合には、関連各部署の方に何かその活用であったりとか、各部署の方で買い取りをしたりするかどうかというような照会もかけさせて、いただいておりますので、今委員がご提示いただいたような内容について関連部署にも照会をかけさせていただきまして、委員からこういったお話があったということもお伝えしましてですね、何かそういった活用を検討できないかどうかというところ市一丸となってですね、共有していきたいかなと思います。

岸田委員 都市農業を何とか守る方策はないな、ないのかなっていう観点から調べていると、都市農業振興基本法っていうのを見つけまして、それには都市農業に関する私が思っている日頃持っている思いを代弁してくれるようなことが様々書かれておりました。

都市農業の安定的な継続を図るという目的とか、良好な景観の形成、防災、環境の保全、農業に関する学習とか、そういったことも書かれて温暖化の防止とか、そういったことも書かれているのですね。

この中で地方公共団体は地方計画というのを策定することが努力義務と第11条に書かれています。

本市はこの地方計画の策定はされていないのではないかなと思っているのですが先ほどちょっと調べたら緑の基本計画というのはあるのですけれども、ちょっと担当課が違うということで先ほどお伺いしましたが、まず先ほどのご答弁で市を挙げて、そういったことに取り組めたらということ言葉をありましたので、地方計画というの、四條畷はやっぱり緑のまちだというのが市民の方のイメージもあることから、その都市景観含めて、防災、農地を守るということの、何か計画的な内容が策定できると市民としてもありがたいなという思いがあるので、担当課が違うということです、そういった意見があったということのを是非とも担当課にお伝えいただいて、市として検討していただくように求めていると思います。

事務局 ただいまいただきましたご意見につきましては庁内の方でも改めて共有させていただきたいと考えております。

田中会長 ほかは何か御質問、御意見等ありましたらお願いします。

はい、東山委員にお願いします。

東山委員 議案書3ページの図面を開きましたら、田原地区の中に入っている農地だと思うのですが、これ生産緑地に今なっているわけなのですね。

それで田原地区は大体市街化調整区域なので、田原台の一部だけが市街化区域ということで、市街化区域の中に農地があるのはここだけだと思うのです。

けども、確認させてください。

事務局 議案書 3 ページの右下に抜粋として書かせていただいている部分について田原台ですね、こちらに市街化区域がございましてその中にある農地というのはこちらの3ヶ所のみになっております。

その周辺ですね上田原、下田原の方にももちろん農地広がっているのですがけれどもそちらの市街化調整区域になっておりますので生産緑地ではないという形で別で整理されている形になります。

一応この田原台地区の中の農地ですね他にも多少多分あったかなとは思うのですがけれども、生産緑地として所有者さんが指定の申し出をされている部分がこちらの3件という形になっております。

東山委員 今の宅地といいますか家建ってなくて、農地のままというところもあると思うのですが、それはもう宅地扱いということであっているのですかね。

事務局 その土地の地目まではちょっと把握はしていませんのですが、少なくともこちらに指定される部分に関しては所有者さんがみずから申し出いただいて指定をさせていただくという形になっておりますので、それ以外の農地に関しましては農地として使われているということなので市街化区域の中のまだ農地っていうまた別の扱いになるという形になります。

田中会長 ほかは何か御質問、御意見等ありましたらお願いします。

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』ということでご異議ありませんか。

<「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。

それでは、続きまして報告1号となります『市街化調整区域における地区計画のガイドラインの改定』について事務局から説明をお願いします。

【報告1号】

事務局 それでは、「報告案件」につきましてご説明いたします。説明は前方のスクリーンに沿って行いますが、お手元の資料4もあわせてご覧ください。

はじめに

【2-1. 市街化調整区域における地区計画のガイドラインの改定】

「市街化調整区域における地区計画のガイドラインの改定」について報告する前に、まずはガイドラインについて、説明いたします。

都市計画法により、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされておりますが、地区計画などにより、計画的なまちづくりを進める場合には、個別具体の審査を受けることが可能となります。

ガイドラインは、それらの審査に先立ち、予め(あらかじめ)指針となる考え方や基準などを示すもので、都市内の市街化調整区域全体を俯瞰(ふかん)して定められるもの、地域特性の違いや事業の内容を踏まえ、地域に着目して定められるものなど、各自治体がそれぞれの実情などに応じて定めており、本市においては、個別具体に、地域特性や事業の内容を踏まえ、ガイドラインを定めております。

次に、ガイドラインを改定した理由について説明いたします。

人口減少など、激変する社会情勢のなか、持続可能な都市経営を実現するため、幹線沿道のインパクトを活かした民間企業との共創の実現に向け、本市の公民連携スキームにより、民間提案の募集を行ったところ、令和7年8月に提案書が提出され、協議を進めてまいりました。

提案には、本市中部地域内の市街化調整区域における開発行為が含まれており、土砂災害特別警戒区域の解消による防災性の向上や産業誘致の実現に加え、緑化回復などの環境への取り組み姿勢や事業実施体制を踏まえた事業の実現性などを確認しましたので、本市としても、連携協定を締結した上で、計画的なまちづくりが実施されるよう、地区計画に関する民間提案に向け、まずは指針となるガイドラインを改定したところです。

次に、ガイドラインの内容について、説明させていただきます。お手元の資料となります市街化調整区域における地区計画のガイドライン改訂版をご覧ください。

変更箇所は、赤字により、見え消しで示しております。

主な変更点をご説明いたしますので、1ページをご覧ください。

「3. 対象外とする区域」については、大阪府と同じ基準としており、重複し

ますが、ただし書きを追記しております。

なお、②自然公園法の国定公園については、府の基準にはありませんが、上記の①に準じる形で、追記しております。

つづいて、2ページをご覧ください。

「4. 適用地区の要件」に関して説明いたします。

これまでの国道170号より西側の「砂・薮屋地区」、東側の「砂地区」の2地区3地域に加え、「下田原地区（国道163号沿道）」を追加いたします。

この地区は、本市の西部地域の2地区と異なり、周辺の市街化が進んでいないことから、面積の規模を10haとしております。

次に、「土地利用の方針」ですが、国道163号の整備インパクトをいかした産業立地を誘導することとし、非住居系用途に限定しております。

「区域・区分の方針」については、地域の状況を踏まえ、砂地区と同様としております。

「地区整序(ちくせいじょ)の方針」「策定条件」についても、既存の考え方と同様としております。

3ページをお開きください。

「建築物の用途」は、産業誘致の観点から、住居系用途を除外し、準工業地域に準じた用途規制を基準としております。

「道路に関する基準」については、既定の考え方を踏襲しつつ、下田原地域、隣接する田原台の道路整備状況などを踏まえ、必要な幅員を確保することを求めます。

4ページをお開きください。

技術基準については、おおむね、これまでの基準を踏襲することといたしますが、具体的な土地利用計画を踏まえ、地区計画の協議の中で、より適切なものとしてまいります。

最後に、本ガイドラインの改定後、地区計画の民間提案をもとに、関係機関等との協議調整や必要な諸手続きを行い、来年度の都市計画審議会において、

地区計画に関する審議をお願いする予定しております。

事務局からは以上となります。

田中会長 ただいまの事務局からの報告に関して、ご質問やご意見はございませんか。柳生委員お願いします。

柳生委員 1点だけ簡潔にお伺いをしたいのですが、この点幹線道路の沿道にこういった地区計画の作成については、非常に私はいい形かなというふうには思っているところでございます。

例えばメガソーラーですね。そういったいわゆる山間部であったりとか砂防であったりとか、そういった治山事業を妨げるような形でない限り、非常にいい形でないかなというふうには思っているところでございます。

ただ一方で、いわゆる下田原地域にはなるのですが、かなり広い範囲で、いわゆるコンビニエンスストアであったりとか作業ヤードであったりとか、いわゆる資材関係の置き場であったりとかを広く使われている形もいわゆる市街化調整区域の中でされているというふうには理解しています。

こちらについても一応手続きをきちんと踏んだ上でやられているというふうには思うのですが、今回みたいなこの地区計画のやり方と、今現状もされているような形のやり方っていうところは、何がどのように違うのかっていうところだけちょっと教えておいていただけたらと思います。よろしくお願いします。

事務局 今回ガイドラインを変更したものとですね今通常使われているような資材置き場であったりコンビニエンスストアであったりっていうところで、大きく違うのはやはり規模感というところが違うのかなというお話になって参ります。

開発許可等ですね、行う場合には基本的には大体 3000 平米以下であったりとか面積の規定がございまして、その範囲内でされているもの、もちろん資材置き場であれば建築物を伴いませんので、一定の規模で使われていたとしても許可がないというようなものもございしますが、今回のような 10 ヘクタール以上の範囲を土地利用するといった場合には、やはり都市計画マスタープランであったりとか、そういった市の方針に則ってかなり大きな一帯の土地を利用するということのある程度計画性をもって土地利用すべきというところで地区計画を定めて誘導していくというお話になっております。

コンビニエンスストア等につきましてはですね開発許可上幹線沿道のサービス施設として、国道 163 号のような大きい道路沿いであれば一応一定

開発許可がられるというところでその開発許可を受けてやっているものになっております。

田中会長

ほかにご質問・ご意見はございませんか？

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(たまわ)りますようお願い申し上げます。

午後 3 時 0 0 分閉会