

市都市計画マスタープラン改定(素案)の説明会 議事録(要旨)

日 時:令和3年12月14日(火)

19時00分ごろ～20時20分ごろ

場 所:寝屋川市立市民会館2階 第一会議室

参加者:6名(市出席者等を除く。)

説明者:寝屋川市2軸化事業本部、市都市計画マスタープラン改定業務
委託業者

1 市都市計画マスタープラン改定(素案)の説明

本市の都市計画に関する基本的な方針となる「市都市計画マスタープラン」が、前回改定から10年をむかえることから、社会情勢の変化、上位計画、関連計画の見直し等を踏まえた改定(素案)を作成した。

以上のことに関して、資料に基づき説明を行った。

2 質疑応答等(要旨)

説明の後、以下のとおり質疑応答等があった。

質疑、意見等	市の回答、見解等
(1) 第二京阪道路と外環状線と高宮の集落を通る旧170号線に囲まれた地区(以下「当該地区」という。)について	
ア マスタープラン改定(素案)の土地利用配置方針では、当該地区がこれまでの「土地利用検討ゾーン」から「自然環境共生ゾーン」に変更されているが、その理由を教えてください。	市都市計画マスタープランの上位計画となる大阪府都市計画区域マスタープランにおいては、従前、当該地区を含む第二京阪道路沿道全線が「保留フレーム」(計画的な開発事業が実施されることが確実となった時点で、随、時市街化区域編入が可能となる区域)の設定がなされていました。 これに即し、市都市計画マスタープランにおいて、当該地区を「土地利用検討ゾーン」と位置付けしておりました。 しかしながら、令和2年10月に改定された大阪府都市計画区域マスタープランでは、当該地区が「保留フレーム」から外れたこと等から、今回の市都市計画マスタープラン改定(素案)(以下「改定(素案)」という。)において「自然環境共生ゾーン」へ変更したものです。

イ「自然環境共生ゾーン」に指定されると、土地利用の規制は厳しくなるそうですが、農地の転用や売却をする場合どのようにすれば良いのですか。	市都市計画マスタープランは、あくまでも本市のまちづくりの基本的な方針・方向性を定める、いわば青写真のようなものであり、このゾーニングで具体的に規制を課すというものではありません。 改定(素案)の全体版P1のとおり、土地利用の規制は、用途地域、地区計画、土地区画整理事業等といった都市計画の決定、変更の中で具体的に検討していくものとなります。
ウ 当該地区について、これまでどおり「土地利用検討ゾーン」にしておいていただくようお願いします。	当該地区については、今回、上位計画の大阪府都市計画区域マスタープラン等を踏まえ、「土地利用検討ゾーン」から「自然環境共生ゾーン」に変更する必要があるものと考えています。 なお、このゾーニングによって直接的に土地利用に規制がかかるものではありません。
エ「自然環境共生ゾーン」の土地利用配置方針には、「貴重な空間としての保全を前提とした上で、周辺の市街地形成状況を踏まえ、地域のまちづくりに資する新たな土地利用を誘導していく必要がある地域については、周辺環境や景観とのバランスを図りつつ、計画的な土地利用の誘導に努めます。」と記載されていますが、当該地区はどの	当該地区について、土地利用方針図(改定(素案)【全体版】P27)では、「自然環境共生ゾーン」にしております。 また、当該地区は、広域幹線道路の結節点である第二京阪道路と国道170号の交差点周辺であることから、将来都市構造図(改定(素案)【全体版】P24～26)において、「広域交流拠点」と位置づけております。

ような土地利用を想定しているのですか。具体的なイメージを教えてください。	この他、市街地整備等の方針(改定(素案)【全体版】P30・31)等において第二京阪道路沿道のまちづくりについて記載しております。 これらのことを踏まえ、農地の保全を前提としつつも、地域のまちづくりに資する新たな土地利用を誘導していく必要がある地域について、計画的な土地利用の誘導に努めていくものとしております。
オ 「自然環境共生ゾーン」に指定される場合、農業を続けることが困難な農地は、一定の条件の下で転用や売却が可能となるよう、「地権者の意向を十分配慮して計画的な土地利用の誘導に努めます。」と土地利用配置方針の中に明記していただくようお願いします。	土地利用の具体化、具体の都市計画に当たっては、地権者や関係者の皆様の御意向を十分踏まえた上で協議・検討させていただくものです。 このことは都市計画の制度上においても位置付けがなされており、改定(素案)の記載内容には、当然、その趣旨を含んでおりますので、御理解いただきますようお願いします。
カ 今回改定される市都市計画マスタープランによって、10年スパンでまちづくりが行われていくと思いますが、その途中でも住民の要望があればゾーンの変更が出来るような配慮をお願いします。	市都市計画マスタープランは、10年間の長期的な方針となるものであることから、改定(素案)【全体版】P3の「4 基本事項 (2) 計画期間」や、P87の「3 マスタープランの進捗管理と見直しについて」に明記しているとおり、必要に応じて、変更・見直しを行うこととしております。
キ 当該地区で部分的に開発事業が具体化した場合、「保留フレーム」の	「保留フレーム」については、大阪府都市計画区域マスタープランにおい

設定を検討していただくようお願いいたします。	て定められるものであり、区域の設定は5年に1回行われ、次回は令和7年ごろの予定と確認しております。 「保留フレーム」の設定には、計画的な事業の実施が前提であること、また、事業の実施の見通しについては厳格に判断を行うこと、とされていることについて御留意いただきますようお願いいたします。
ク「保留フレーム」が設定された場合は、設定された時点で固定資産税は市街化区域並みに課税されるのか、それとも開発事業が完了した時点で市街化区域並みの課税になるのか、参考までに教えてください。	固定資産税の制度について詳細に把握しておりませんが、「保留フレーム」が設定されただけでは、市街化区域並みの課税になるものではないものと認識しています。
(2) 市街化区域や市街化調整区域を決めるのは、大阪府になるのですか。	市街化区域、市街化調整区域の区域区分については、大阪府が決定してまいります。
(3) 区域区分は5年間変わらないのでしょうか。	基本的に5年間変わりませんが、「保留フレーム」の設定がなされていれば、計画的な開発事業が実施されることが確実となった時点で、随時、市街化区域への編入が可能となります。
(4) 市街化調整区域において開発する場合と市街化区域において開発する場合とでは、条件が異なると思いますが、市街化調整区域の中で開発する場合の条件としてはどのようなものがあるのでしょうか。	市街化調整区域の開発の手法の1つとして、「市街化調整区域の地区計画」があり、これには、別にガイドライン等により、面積要件やいくつかの類型が定められています。

(5) 本日の説明会のイメージとして、各団体の長等が集まって、レクチャーを受けるということをイメージしていましたが。	説明会については、市の広報やホームページで広くお知らせする中、開催させていただいたものです。 なお、今回のマスタープランの改定に当たっては、令和2年度に地域の方等、多くの人に御参画いただくワークショップを予定していたところ、新型コロナウイルス感染症の拡大により、ワークショップを中止せざるを得ない状況となり、市民アンケート調査等を含め、広く多くの方の御意見の把握に努めてきたものです。
(6) 木田町に都市計画道路があるものと認識しています。財政事情により難しいところもあるとは考えますが、何年ごろに整備されるのでしょうか。計画決定されてから40年は経過しているものと認識しています。	改定(素案)【全体版】P33、34に都市計画道路等の方針を記載しております。その中に「市都市計画道路整備方針」という記載があります。この方針は、都市計画道路の在り方やその方向性を示したもので、平成25年度に策定し、本市ホームページにも掲載しております。 御指摘の「都市計画道路平池木田線」は、この方針の中で「整備必要路線」と位置付け、この方針に基づき取り組んでまいります。
(7) 都市計画道路の見直しは、今後も、行われるのでしょうか。また、行われるのならば、時期はいつごろでしょうか。	都市計画道路の見直しについては、今後も必要に応じて行ってまいります。 時期についてはこのマスタープランや関連計画等を踏まえ、検討してまいります。

(8) パブリック・コメントについて、個別の質問にはお答えできない、といった内容があると思いますが、これはどういことでしょうか。	パブリック・コメントにおける「個々の御意見に対して、直接回答はしません。」といった記載内容の趣旨につきましては、意見に対する回答は個別にさせていただくものではなく、多くの方からいただいた御意見のあらましとそれに対する市の考え方を取りまとめて公表することにより回答とさせていただく、という趣旨でございます。
---	---

3 パブリック・コメント及び公聴会の説明

改定(素案)について、パブリック・コメント(意見の募集期間:12/13～1/18)を実施するとともに、公聴会(公述申出期間:12/13～12/27)を開催することについて、資料に基づき説明を行った。

以上