

精華町都市計画審議会 議事要旨

■日時・場所

- 令和 6 年 10 月 21 日（月） 10 時 30 分～12 時 10 分
- 精華町役場 6 階 審議会室

■内 容

1. 開 会

- 会議の成立（事務局）
 - ・ 本審議会条例第 5 条第 2 項の規定に基づき、出席委員が、17 名中 14 名（※）であることから本審議会が成立していることを報告。
 - ※出席委員中 1 名についてはオンラインによる出席

2. 議 事

●付議事項（事務局）

- 第 1 号 相楽都市計画 用途地域の変更（案）について（資料②）
- 第 2 号 相楽都市計画 高度地区の変更（案）について（資料③）
- 第 3 号 相楽都市計画 防火地域及び準防火地域の変更（案）について（資料④）
- 第 4 号 相楽都市計画 特別用途地区の変更（案）について（資料⑤）
- 第 5 号 相楽都市計画 地区計画（精華台地区）の変更（案）について（資料⑥）
- 第 6 号 相楽都市計画 地区計画（学研狛田東地区）の変更（案）について（資料⑦）

用途地域の変更

- ・ 用途地域：都市計画法で定められている、計画的な土地利用を進める手法の一つであり、用途地域を各地区に定めることにより、住宅、商業施設、工場などの建築物の混在を防ぐことを目的としている。
- ・ 京都府が行う市街化区域と市街化調整区域との区分の変更に合わせて、計画的で合理的な土地利用を誘導し、良好な市街地環境の形成等を図るため、「関西文化学術研究都市（京都府域）の建設に関する計画（以下、「学研建設計画」という）」等に基づき用途地域の変更を行うもの。

①学研狛田西地区

- ・ 近鉄不動産株式会社及び一部個人地を含めた、概ね現府道枚方山城線以北を第一種低層住居専用地域（容積率 60%、建ぺい率 40%）とし、概ね現府道以南の京都府立大学を中心とする地区を、京都府立大学にて予定されている大学再編を踏まえ、第二種住居地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）へ設定。

②蔭山・水落地区

- ・ 土地区画整理事業において、既存の市街化区域を含んだ一体的な住宅地開発が予定されてい

る地区であることから、市街化区域編入にともなって用途地域を設定する地域と既存市街化区域である第一種中高層住居専用地域を含め、第一種低層住居専用地域（容積率 80%、建ぺい率 50%）へ変更。

③学研狛田東地区

- ・市街化調整区域への変更にともない、該当の土地に設定されている近隣商業地域（容積率 300%、建ぺい率 80%）及び準工業地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）をそれぞれ除外するもの。
- ・上記 3 つの地区を合わせ、第一種低層住居専用地域のうち、容積率が 60%の地域の面積が 239.8ha に増加、同じく第一種低層住居専用地域のうち、容積率が 80%の地域の面積が 113.1ha に増加、第一種中高層住居専用地域の面積が 17ha に減少、第二種住居地域の面積が 41.1ha に増加する。
- ・近隣商業地域のうち、容積率が 300%の地域及び準工業地域のうち容積率が 200%の地域については、該当の地域に変更があるものの、対象面積が狭小のため、面積の増減には反映されない。

高度地区の変更

- ・高度地区：用途地域内において市街地の環境を維持するため、建築物の高さの最高限度や北側斜線の制限等を定めるもの。
- ・今回、用途地域の変更にともない高度地区の変更を行うもの
- ・町では、第 1 種高度地区から第 6 種高度地区の 6 つの高度地区を設定している。

①学研狛田西地区

- ・用途地域にあわせ、第 1 種高度地区及び第 3 種高度地区を設定するもの。

②蔭山・水落地区

- ・用途地域の設定・変更にともなって、第 2 種高度地区であった地域を含め、全て第 1 種高度地区へ変更するもの。

③学研狛田東地区

- ・それぞれに設定されていた、第 5 種高度地区及び第 6 種高度地区から除外するもの。
- ・第 1 種高度地区が 52.8ha の増加、第 2 種高度地区が、0.7ha の減少、第 3 種高度地区が 27.5ha の増加、第 5 種高度地区及び第 6 種高度地区については、該当の地域に変更があるものの、対象面積が狭小のため、面積の増減には反映されない。

防火地域・準防火地域の変更

- ・防火地域・準防火地域：都市の中心市街地や主要駅前、大規模な商業施設など多くの建物が密集する地域で火災が起これば、延焼など発生する恐れがあることから、該当の地域では、建築物の構造を厳しく制限し、都市の防災機能を高めることが必要となる。このような地域での火災の未然防止、また、延焼を防止することを目的に、「防火地域」「準防火地域」の指定を行っているもの。

- ・町においては、商業地域の全域を防火地域、近隣商業地域の全域を準防火地域に指定しており、今回は近隣商業地域の準防火地域の面積が対象となるもの。

③学研狛田東地区

- ・学研狛田東地区の市街化調整区域への変更にともない、該当の地域を準防火地域から除外するもの。対象面積が狭小のため、面積の増減には反映されない。
- ・変更区域については、用途地域において近隣商業地域から除外する区域と同様。

特別用途地区の変更について

- ・特別用途地区：一定の地区において、その地区の特性にふさわしい土地利用の増進や環境保護等の目的の実現を図るための地区として、用途地域を補完する関係にある。
- ・町においては「特定大規模小売店舗制限地区」と「研究開発地区」の２種類を設定。

- ・「特定大規模小売店舗制限地区」は、中心市街地における商業等の衰退が進むなか、中心市街地の活性化に向け、都市機能の適正配置を誘導するために、京都府の地域商業ガイドラインの策定などに合わせ、都市計画を定めるもの。

③学研狛田東地区

- ・今回、近隣商業地域と準工業地域から市街化調整区域へ変更する当該地区について、特定大規模小売店舗制限地区から除外する。
- ・特定大規模小売店舗制限地区の面積が 0.1ha 減少し、198.4ha に変更になるもの。

- ・「研究開発地区」は、学研クラスター内の準工業地域において、様々な建築物の混在を避け、研究開発型産業施設の集約的な立地を図るため、準工業地域で建築可能な建築物のうち、住居系建築物や遊戯施設等の建築を制限するもの。

③学研狛田東地区

- ・該当の地域に変更があるものの、対象面積が狭小のため、面積の増減には反映されない。

・ 地区計画の変更

- ・地区計画：既存の他の都市計画（用途地域など）を前提に、ある一定のまとまりをもった「地区」を対象に、「ゾーン」と呼ぶ区分を設定し、きめ細かい規制（建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等）を行うことで、その地区の実情に応じた良好な都市環境の形成を図る制度。

(1)精華台地区地区計画

- ・変更理由：

当該地区は、関西文化学術研究都市の中心地区である、精華・西木津地区に位置し、「学研建設計画」に基づき、地区計画によって、これまで適正な土地利用を図ってきた地区。

今回、土地区画整理事業等による市街地整備を予定している蔭山・水落地区を追加し、周辺の居住環境と一体となった計画的な土地利用を図るため、京都府が行う相楽都市計画における市街化区域と市街化調整区域との区分の変更にあわせて、地区計画の区域を変更するもの。

- ・区域の整備・開発及び保全の方針：

市街地整備を予定している、蔭山・水落地区の追加にあわせ、地区計画内の位置を追加するとともに、他地区計画との表現の整合を図る。全体の面積についても、約 169.7ha へ変更するもの。

- ・ 建築物の整備方針：

他の地区計画とあわせた表現の変更を行ったもの。

- ・ 今回、土地区画整理事業等による市街地整備を予定している、蔭山・水落地区の追加にあわせ、住宅地ゾーン（A）及び文教ゾーンを変更。
- ・ 住宅地ゾーン（A）：周辺環境に配慮した良好な住環境の形成を図るゾーン。
- ・ 文教ゾーン：地域住民の教育福祉環境の向上を図るため、公園、小学校等を計画的に整備し、隣地及び周辺との景観形成を図るとともに、周辺の住宅環境に配慮した建築物の整備を図るゾーン。
- ・ 今回、隣接する精華台地区と同様の一体的な住宅地開発を予定しているため、用途地域の変更にともない、住宅地ゾーン（A）の面積を 7.8ha 増加し 52.6ha へ、文教ゾーンの面積を 0.7ha 減少し、31.4ha へ変更するもの。

(2) 学研狛田東地区地区計画

- ・ 変更理由：

当該地区は、関西文化学術研究都市の南田辺・狛田地区に位置しており、現在施行中の学研精華下狛土地区画整理事業において開発を行っている地区。

今回、土地区画整理事業を施行する際に事業区域外となった地区について、京都府が行う相楽都市計画における市街化区域と市街化調整区域との区分の変更により市街化調整区域となることとあわせて、地区計画の変更を行うもの。

- ・ 区域の整備・開発及び保全の方針：

他地区計画との表現の整合を図ることとし、地区計画内の位置を変更。面積は対象の面積が狭小のため、面積の増減には反映されない。

- ・ 建築物の整備方針：

今回の市街化調整区域への編入にともない、学研ゾーン及び近隣商業ゾーン（A）として設定していたそれぞれの該当の土地について、地区計画から除外するもの。

都市計画変更のスケジュールについて

- ・ 都市計画法及び町条例の規定に基づき、令和 6 年 8 月 7 日及び 8 日から 2 週間の間、都市計画変更原案の縦覧を行った。

■ 結果：縦覧者 1 名、意見提出者 0 名

- ・ 都市計画法の規定に基づき、令和 6 年 9 月 27 日から 2 週間の間、都市計画変更案の縦覧を行った。

■ 結果：縦覧者 2 名、意見提出者 22 名（参考意見を含む）

- ・ 意見書のうち、本付議事項の都市計画に関する意見としては、大きく 4 点の意見があった。（資料⑧-1、-2）

1：学研狛田西地区及び蔭山・水落地区に対し、国より令和 4 年 9 月 20 日に施行された、「重

要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律」(以下、「重要土地等調査法」という)に基づき、注視区域として指定された、祝園分屯地について、「重要土地等調査法に基づき、注視区域として指定された、弾薬庫に近接する土地に対する住居系用途地域の設定に反対する」意見及び「有事の際の責任の所在について」の意見。

⇒町の見解

- ・「重要土地等調査法において、重要施設等（防衛関係施設等）の周囲概ね1 kmの区域内にある土地等（土地及び建物）が機能阻害行為（重要施設等の機能を阻害する行為）の用に供されることを防止するため、注視区域として指定されているもの。
 - ・精華町内においては、陸上自衛隊祝園分屯地について、概ねその周囲1 kmの範囲である、精華台地区や光台地区の相当部分の他、北稲八間地区や南稲八妻地区、東畑地区などが当該区域に指定されている。
 - ・学研狛田西地区や蔭山・水落地区についても注視区域に指定されているが、当該区域に指定されたことをもって、同区域内での居住や不動産の取引、市街地開発等が制限されるような法的な規制はない。
 - ・陸上自衛隊祝園分屯地に関する整備等について、これまでから町のホームページ等において住民の皆様にも周知を進めていることとあわせ、今後は重要事項説明等を通じ、新たに来られる住民の皆様にも周知されるものと考えておいる。
 - ・弾薬庫の整備を含む国防に関することは国の専権事項であり、国の責任において対応されるべきものと認識しているが、町としても、関係機関との協力のもと、町民の皆様の安全のため、取り組んでいく。
- 2：蔭山・水落地区に対し、「都市計画マスタープラン等計画との整合性について、都市計画マスタープラン策定時から社会情勢が変わっていることに対し、各種計画の見直しをすべき」意見。

⇒町の見解

- ・町の都市計画マスタープランについては、平成27年3月に策定を行っており、その後、社会情勢の変化に対応するため、令和3年8月に時点修正を行っている。
 - ・上位計画となる相模都市計画区域マスタープランについては、今回の線引き見直しと合わせた改定に向け、内容の調整が図られているほか、学研建設計画についても数年おきでの改定が行われており、それぞれの計画において、社会情勢等への対応が行われている。
 - ・今回の市街化区域への編入については、これらの計画との整合も含め、各基準に基づき検討された結果、『市街化区域への編入を行う必要がある区域』として判断されたものであり、これと合わせて用途地域等の設定を行うことは適切であると認識している。
- 3・4：蔭山・水落地区に対する、具体的な開発計画の内容に基づく反対意見及び開発計画への要望。

⇒町の見解

- ・事業者による地元説明会の開催を含め、これまで住民から要望いただいている内容であり、現在行われている開発予定事業者からの事前相談において、より適切な開発計画となるよう指導を行っているところ。

○ 意見・質問等

(岩井委員)

- ・ 蔭山・水落地区の進入路について、3,000 m² (30 アール) 以上の農業用地除外対象の案件に該当することから、先の8月末に京都府の農業会議の担当委員と一緒に現地確認を行ったが、開発事業の内容が不明瞭だということを理由に、農地転用の申請書が差し戻しされている。
- ・ 私自身も現地確認を行ったが、私も含めて、どのように整備されるのか、開発事業の内容がわからない。
- ・ 都市計画審議会にて、用途地域の変更の内容を色々聞いているが、事業内容がはっきり決まるのがいつごろなのか、お聞きしたい。
- ・ 現在、農地転用の申請を途中で止めているが、農業委員会として放っておくわけにもいかず、いつごろに説明ができる事業内容になるのか、教えていただきたい。

(宗田会長)

- ・ 都市計画審議会としても農地の保全にも、重要な関心を払うべきと考える。
- ・ 蔭山・水落地区の進入路に関しては、意見書として提出されたものもあり、おそらく町の都市整備課にも、住民からの要望も届いてると考えている。
- ・ また、開発事業者の方と町の方でも話をされてることと考えられるので、農業委員会の岩井委員からのご指摘である、いつごろになれば開発の詳しい内容がわかるのかという点について、しっかりとご回答いただきたい。

(事務局)

- ・ 今回、審議会に付議している、蔭山・水落地区の用途地域の変更は、当該地区について、土地地区画整理事業による開発を予定されているということにともない、設定しているもの。
- ・ 岩井委員からのご質問の事業計画については、現在、開発事業者との協議を進めるなかで、山手幹線に接続するという計画を前提に、京都府を含め、協議を進めているところ。
- ・ 農地転用の話が既に出てきているなかで、具体的な戸数や土地利用計画を農業委員会にご提示する等、段階的に進めていただく必要があることを改めて認識した。

(岩井委員)

- ・ 農業会議において、今回の農地転用の案件についてなぜピリピリしてるかということ、他市町村において、高速道路整備に際し、農地を資材置き場として先行的に事業を開始してしまったケースがあったためである。
- ・ 蔭山・水落地区の構想自体は私も存じ上げているが、農地転用の際に事業計画が確定できていないなかで、先行して進入路だけどうにかしてくれというような話があったため、確実な事業計画を上げていただけるよう、聞かせてもらった。

(事務局)

- ・ 現在、蔭山・水落地区については、土地地区画整理事業の組合設立認可に向けて、準備組合が事業計画を作成されているところである。
- ・ 今回、農業委員会へ農地転用の申請があった部分は、当該土地地区画整理事業区域外の進入路についての話と認識しているが、本来、当該土地の農地転用については、土地地区画整理事業と合わせて、手続きを進めていくべきところ、農地転用が先に権利者から申請されてしまっ

たことにより、農業委員会からご指摘があったものと認識している。

(宗田会長)

- ・ 進入路については、土地区画整理事業の成立や住宅地の開発にも影響するのではないか。

(事務局)

- ・ 今回、農地転用の申請が出ている進入路については、当該土地区画整理事業地内の関連区域として整備をされる予定の区域と認識している。
- ・ 開発事業者において農地を先行買収する経過等があったため、農業委員会へ申請があったものと思われる。

(岩井委員)

- ・ 先行的に土地を取得されるのはいいが、農業委員会としては、事業計画が決まっていないと申請を受けることができない。
- ・ そのため、きっちりとした100%に近い事業計画を示してもらってから、進入路については計画していただくことが真っ当であり、なにをされるのかわからないような申請では困ると考えている。

(宗田会長)

- ・ 農業委員会としては、本体の土地利用計画の内容が決定された後に、進入路に関わる農地転用に関して、申請を受けると認識したが、間違いないか。

(岩井委員)

- ・ ご認識のとおりである。

(事務局)

- ・ 当該土地区画整理事業に際して、本来時期を合わせて手続きを行うべきところが、地権者が異なることから、先行して動いた部分については、事業者に対し、改めて情報を整えた上で手続きを進めるよう指導している。

(宗田会長)

- ・ 進入路に関しては意見書のなかで触れられた方が何人かいらっしゃった。その点については、事務局の説明のとおり開発事業者に対し、適切に指導し整備されるものと認識してよろしいか。

(事務局)

- ・ 会長のおっしゃっているとおり、町としては各種法令に基づいて適切に指導する考えであり、今回、農業委員会に係る手続きについて、個別に進んでしまっていた部分についても、改めて整合を図れるように指導する。
- ・ また、開発そのものは、開発事業者側で進めている内容であり、同時並行で進められている部分もあることから、それぞれの手続きが前後してしまう点については、きっちりと整合を図っていくよう、指導に努めるということでご理解いただきたい。

(宗田会長)

- ・ 意見書で特にご意見をいただいているところとして、法面の排水路の建設に関する内容もあったがここは町として対応しているか。

(事務局)

- ・ 意見書でご意見があった法面を使った雨水排水については、より安全性が高まるかたちでの

開発となるよう指導を行っている。

- ・ 一部、町所有の法面を使用することをご心配されてるご意見もあるが、当該土地については、従前より開発の残地として残っていた土地であり、今後、法面を一部活用することによって、今よりも安全性を高めるための雨水管の配備を行うこととしている。
- ・ また、今回の開発計画においては、各基準に適合した調整池を整備されるため、現時点における開発計画に関して、雨水排水上の危険性が高まることはない計画になっていると認識している。

(事務局)

- ・ 補足として、本町では市街地開発の進展にともなって、公共下水道の雨水路の整備を行っている。
- ・ 町としては、水害に強いまちづくりを進めており、開発地に隣接する水落池の流下経路が、菅井雨水路として最下流では、祝園ポンプ場を整備するとともに、北ノ堂地域・馬淵地域までの水路整備を完了しており、今後、市街地の進展をみながら、下流域より順次整備する計画となっている。
- ・ 精華台一丁目と当該開発地の間の菅井雨水路については、もともと当該自然法裾に整備するよう都市計画決定されていることから、将来の整備工事を念頭に開発事業者と協議を重ね、当該区画整理事業の関連工事として、今回、一部を将来形の水路として整備することが、町全体の利益に資するものであり、また、二重投資の回避、工事が1回で済むことによる周辺住民の負担軽減になると考えることから、その方向で協議を進めているところである。

(宗田会長)

- ・ 精華町は木津川の流域であり、その排水に関しては、もともと様々な問題がある土地であり、昭和28年の山城大水害もあった地域である。
- ・ 木津川市の方では市役所庁舎の前において、浸水の高さを明示されているが、精華町の祝園駅・新祝園駅周辺でも水害の恐れがないわけではない。
- ・ その過去から、排水の処理に関しては、これまでから町として整備していることから、今回もその一環としてその排水処理に関しては、下流域にとって迷惑がかからないよう、調整地の整備と、排水路の整備等を行っておられることだと理解していいかと思う。

(河合委員)

- ・ 京都府で進めている線引きの手続きの見通しはどのような状況か。

(事務局)

- ・ 町における本日の都市計画審議会後、11月上旬に、京都府の方でも同様に都市計画審議会が開催される予定である。現時点では、年内に線引き見直し及び区域マスタープランの改定、それと合わせた町決定分の変更決定を行うことを目標に手続きを進めているところである。

(田尻委員)

- ・ 蔭山・水落地区の開発により、大きな地震や台風が来た際に被害が発生しないかを危惧している。特に強い雨が来た際に、地面がコンクリート化すると、下流の方が被害を受けてしまい、大変なことになってしまうため、管理をしっかりとやっていただきたいと思うが、対策は検討されているか。

(事務局)

- ・ 先の質問の回答から繰り返しとなるが、今回の開発地域の流域部分にかかる雨水排水について、開発区域の方から下流の部分において、一時の水が大量に発生することがないように、調整池を設置する計画と伺っている。現在、各種法令に則ったかたちで調整池の設計を進められているところと承知している。

(田尻委員)

- ・ 地震の方も、問題はないという認識で良いか。特に都市計画では、夜間・昼間人口を中心としたそれぞれの計画が重要で、避難場所の確保が必要だと考えている。例えば、地震が昼間に起こった場合、企業で働いておられる方も含め、都市部に移動することが可能ではなくなった場合に、滞在していただく場所も確保しておかなければならない。

(事務局)

- ・ ご質問いただいた防災という観点では、地域防災計画のなかで、水害や地震の際について示しており、避難行動計画というものも今後、作成していかなければならない。
- ・ 水害のときの垂直避難の方法や、地震の場合の、一次避難所等については、防災基本計画のなかで検討していくものと考えている。
- ・ また、造成工事については、当然、法律に基づいて造成を行うため、他県では山崩れ等が問題になっている地域もあるが、法律に基づいて、一定制限する前提になっているということでご理解いただければと思っている。

(松田委員)

- ・ 今回、とりわけ蔭山・水落地区についてはたくさんの意見が出ており、今、十分に読み込んで時間がないが、一定、町の見解をお示しいただいている。
- ・ そのなかで、特に、重要土地等調査法について、議会の方でも一般質問で聞かせてもらっており、自衛隊の祝園分屯地に関することについては、町ホームページでその都度、情報提供はしていただいているというふうには思っているが、この重要事項説明等につきまして、「新たに来られる住民の皆様にも周知されるものと考えております」というふうに書かれているが、実際に重要土地等調査法について注視地域になってるという点について、住民の方もかなり関心が高いんじゃないかと考えていることから、どの時点で詳細の説明をされていくのかということをお伺いしたい。

(事務局)

- ・ 重要土地等調査法の注視区域については、当該法律に基づいて指定された地域であることから、基本的に、重要土地等調査法の取扱いに関して、都市計画として答えることは困難である。
- ・ 指定された地域については、不動産売買における重要事項説明に含まれるべき項目であるため、基本的に、土地を購入する際の説明の時点でわかるものである。既にお住まいの住民の皆様に対しては、町のホームページにおいて、できる範囲のなかで情報提供を行っている。

(宗田会長)

- ・ 不動産を売る側の責任もあるが、意見書を全部読んだなかで、既にお住まいの方が、私はこの地に家を買って住んでるけども、買ったときには、自衛隊があるということを知らなかったということを書かれた方もいらっしゃった。30年前の当時は、重要事項説明等がなかったため、住民の方も戦前からの施設ということをご存じない方もいる。

- ・ 今後はそういうことがないように、町においてホームページに掲載し、不動産売買の際の重要事項説明責任もあることから、町民の方に自衛隊の基地がある場所に住んでるんだということをご理解いただくように努めておられると理解している。

(事務局)

- ・ 注視区域は、蔭山・水落地区に限った内容ではなく、精華台地区や光台地区の大部分の土地が指定されている。
- ・ 当該土地の売買等、不動産の取引をされる場合に当たっては、売主の方の責任において、買主となる方に対して説明を行っていただくということが法律で定められているということであり、町の方で個別に買主へ説明をするということは今後も含めてない。

(松田委員)

- ・ 行政の指導としては、不動産会社へ重要事項説明項目として注視区域の指定があることをきちんとご説明いただけるという理解で良いか。

(事務局)

- ・ あくまで重要土地等調査法において、不動産取引に関する重要事項への説明を加えなさいということが定められている内容のため、本町都市整備課でその権限を有しているものではない。重要事項説明については、しかるべき行政組織において対応されるものと認識している。

(宗田会長)

- ・ 窓口において、用途地域等の都市計画制限に関して問い合わせが来ることもある。祝園分屯地自体は戦前からある施設ではあるものの、今回の注視区域の指定等によって認識されることになった部分があることから、重要土地等調査法に基づく注視区域に指定されていることをあわせて説明されてもいいかなと思う。

(事務局)

- ・ 窓口等での取扱いについても未だ決まっていないところであり、聞かれたことに対して隠すことなく説明すれば良いと考えているが、所管外の内容についてあえて能動的に説明できるものではないという点をご理解いただきたい。

(宗田会長)

- ・ 意見書においては、地価が下がるということをご心配されている立場の方もおられる。行政の公平性という観点から、重要土地等調査法が施行されたことにもなって、都市計画法上どのような対応をすれば良いか、という点については、町を含め各方面と協議し、国の指導も受けながら、今後、しかるべき対応を検討していただきたい。

(青木委員)

- ・ なぜ議会で、重要土地等調査法について気にしてるかというと、光台が整備された際の図面においては、自衛隊用地が森林だったというふうに聞いており、その後、精華台五丁目のときには、当該土地が自衛隊と書いてあったと聞いている。また、精華台五丁目の住民の方は、自衛隊の用地が、弾薬庫であるとは思わなかったというような話が出てくる。
- ・ このような話を私たちが聞くと、やはり自衛隊基地の存在の説明については、きちっとやっていただきたいなと考えるところである。今回、注視区域に指定されたことから、今後、間違いなく重要事項説明として不動産事業者が説明する必要があるが出てくるので、大丈夫かなと思う一方で、過去から生じていた誤解や認識の違いが出てくるかもしれないので、そういうこ

とはなるべく生じないようにしていきたい。

(宗田会長)

- ・ 町議会の方でもご検討いただく趣旨のご意見と承った。
- ・ 歴史もあり、住民の方の思いも多々あるので、よろしくをお願いしたい。

(中尾委員)

- ・ 書き方がちょっと引っかかった部分として、「新たにこられる住民の皆様にも周知されるものと考えております」と書いてある部分について、内容自体はそのとおりであるが、不動産事業者が、説明するものですというように言い切ったほうが、良いと考える。
- ・ 表現が曖昧なため、受け取った方からすれば、町が逃げたようにみるのではないかなと思う。
- ・ 結局、町の責任ではなく、不動産業者の責任であるため、その点がわかるように示す方が、質問された方に対しても誠実かなと思った。

(宗田会長)

- ・ 住民に対する、誠実な態度は常に必要ではある一方で、議会の委員のご意見も聞いた上で、どこまで町がオープンするのかなという点については、オープンにすべきという意見もあれば、必要のないことを言って欲しくないという意見も当然あるため、町としての責任は放棄するわけではないけれども、一義的には重要事項説明責任で不動産事業者が果たすべきことだということとはちゃんと明記すべきと考える。
- ・ この注視区域の取扱いについては、全く新しいテーマのため、我々もこうすべきだということをはっきり言えないところが辛い部分ではあるが、今後も勉強していきたい。

(三原委員)

- ・ 今回、22 件の意見書が出されているなかで、最近の大雨について心配されている意見が多いと感じる。
- ・ 先ほども意見があつたとおり、水落池の調整機能を今後無くしていくなかで、新たに調整池をつくり、それを開発すると同時に管をつくって、木津川に流していく計画であるが、近年の大雨、特に今年全国で発生している大雨に対しての住民さんの不安というのは相当あると思う。
- ・ 開発事業者が計画している雨水の量については、最近の大雨に対する雨水の量を踏まえ、開発の際には安心・安全を重視していただきたいと思う。
- ・ また、先ほど道路の話も出ていたが、議会の方では、道路の進入路の話は先に説明を受けていた一方で、農業委員会の方は聞いていなかった。一部の委員だけ知ってる話と知らない話が混在すると審議会として良くないので、開発に関する資料を出していただいたなかで、この開発を許可するかどうか判断する審議会にして欲しい。
- ・ この意見書についても、今日回収すると言われているが、議会としては、住民に説明責任があるため、住民から聞かれたときに中身については、その場限りで、たった2時間しか見てないということでは、議会に対して不信感を抱かれる。そのような協議では良くないと考えている。

(宗田会長)

- ・ 議会に対しての不信感ではなく、都市計画審議会に対しての不信感をもたれるということだと認識した。

- ・ただ、権限の制限はない議会とは異なり、都市計画審議会としての権限が限られており、私としては、町民の立場に立って都市計画を審議するために、今回のように議会の先生方や農業委員会の委員の皆様から情報を持ち寄って、審議するというスタンスではいる一方で、制度的な限界でもあると考えている。

(事務局)

- ・会長がおっしゃられたように、都市計画審議会では、開発を審議する場ではないため、開発に際して、確定していない情報をどこまで出しているのか判断が難しい部分がある。
- ・また、三原委員のおっしゃられている開発の情報については、町議会と行政側との関係において、議員の皆様は今後の町内における開発の状況を共有するため、あくまでも開発事業者が計画している内容を事前にお伝えさせていただいていたものである。
- ・現時点では、蔭山・水落地区の開発について、事前協議や事業認可の協議を受けている状態ではなく、行政としては、業者側からの情報提供にとどまるかたちである。
- ・当然、できるだけ資料提供をしたいとは考えているが、限界があることはご理解いただきたい。

(宗田会長)

- ・私自身も30年、40年この仕事をしているため、30年前は、そもそも行政の決定に対する住民の不信感がすごく高かったと記憶している。
- ・その不信感を払拭するために、自治体が情報公開を進めながら、丁寧に説明したり、市民参加によるフォーラムを開催するなど、反対派を含めた住民の皆様にも参加していただいて議論するという政策を進めることで、ようやく信頼を回復してきたところがある。
- ・なるべく情報公開を行うことで、できるだけオープンに進めていく方が良いと考える。

(事務局)

- ・資料の⑧-1、住民の方からの意見書の取扱いについて、住民の方からの生の意見をなるべく広く見ていただければという思いは我々の方でももっているが、一方で、プライバシーの観点からの配慮も必要と考えている。
- ・意見書をご提出いただく際には、意見書の要旨を、審議会でお出しさせていただくということとはあらかじめ明らかにしていたが、意見要旨のみをお出しすると、恣意的な編集を行ったのではないかなというような不信感を抱かれる可能性もあることから、少しでも情報をオープンにするため、審議会に限り、その内容を出させていただいているもの。
- ・一方で、意見書をそのまま公表してしまうと、その筆跡や書いている内容から個人が特定できてしまう可能性もあることから、公表までは控えさせていただきたいと考えている。

(宗田会長)

- ・他自治体における意見書の取扱いも日々変わってきている。
- ・このような意見書は、提出される住民の方も責任をもち、言う側も聞く側も公開する前提で行うことが、現在の市民参加の仕組み・議論の仕方だと考えている。
- ・今後どうするかについては、1歩ずつ改善していけばいいと考える。

(三原委員)

- ・意見書を読んでいると、結構重複する内容も書いてある。ただ、よく読んでいくと、こういうことも考えられるよねっていうことがあるなかで、資料⑧-2で示されているような、意

見要旨にまとめられてるというのは、時間の関係上、限界だからということもあるが、もっと詳細にしておいて欲しかったという点は意見として言わせていただきたい。

(宗田会長)

- ・ おっしゃるとおり、意見書は直接、住民の皆さんから文書で意見をもらえる貴重なことなので、本審議会ではこの意見書をおろそかにせず、委員の方に読んでいただいて、時間をかけて審議させていただいたことは良かったと考えている。

(藤田委員)

- ・ 内容ではなく、今回の付議内容の資料を拝見した感想として、今回都市計画変更を行う理由について、それぞれ理由書がついているが、当該内容の諮問があった4月19日の資料には変更理由がより具体的に示されている。
- ・ 今後資料を作成される際に、過去資料の参照箇所を指摘いただけるとわかりやすい。

(宗田会長)

- ・ この案件に関しては今回が3回目の説明となり、説明資料そのものが必要最低限の内容で、議論ができるような資料になっている。
- ・ どういう経緯があったかわかるように、最後の理由書のまとめ方や口頭で説明していただく際に、むしろちゃんと説明した上で、論理を整理した資料をつくっていることがわかってくと、合意もしやすいというご意見だと承った。

(宗田会長)

- ・ ここまで委員の皆様にご議論いただき、特に反対されるご意見はなかった。また、各議論の内容についても、精華町議会や農業委員会において、適切に処理される内容であり、附帯事項とまではする必要がないと考える。
- ・ 本日、付議事項である全ての変更（案）について、原案どおり可決することとしてご異議ないか。

(全体)

- ・ 異議なし。

(宗田会長)

- ・ 全会一致で原案どおり可決した。

(宗田会長)

- ・ それでは本日の議題は以上であり、これにて終了する。

3. 閉会

(事務局)

- ・ 次回の開催については、年度内の開催を予定しているので、その際にはご出席を何卒お願いする。