

令和元年度 第1回

交野市都市計画審議会

会議録

令和元年7月25日開催

令和年度第1回交野市都市計画審議会会議録

日 時 令和元年7月25日(木) 午後4時00分開会

場 所 交野市役所 別館3階 中会議室

出 席 澤木会長、家村委員、木村委員、芝内委員、
藤田委員、三浦委員、松村委員、黒瀬委員、久保田委員、
大矢委員、梶委員、今井委員

計 12名

黒田(市長)、竹内(都市計画部長)、近田(都市計画部次長)、
林(都市計画課長)、古澤(都市計画課係長)
三宅(都市計画課係員)、保(都市計画課係員)

欠 席 鈴木副会長、榊委員、尾嶋委員、

計 3名

議 案

(議第1号) 東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について(付議)

閉 会 午後5時00分

○事務局 定刻となりましたので、ただ今から令和元年度第1回交野市都市計画審議会を開催させていただきたいと存じます。

本日、委員の皆さまにおかれましては、公私ご多忙の折り、当審議会にご参集賜り、ありがとうございます。

まず初めに、委員の出欠状況でございますが、鈴木委員、榊委員、尾嶋委員につきましては、事前に欠席との連絡をいただいております。また、大矢委員につきましては少し遅れて出席していただけることとなっております。

本日の審議会につきましては、審議会委員15名中現時点で11名の出席をいただき、審議会条例第6条の規定により、過半以上のご出席となっておりますのでご報告いたします。

○事務局 それでは、まず、開催にあたりまして、黒田市長より一言ご挨拶申し上げます。

○市長 【あいさつ】

○事務局 ありがとうございます。

次に、令和元年度初めての審議会の開催でありますことから、事務局及び担当職員の紹介をさせていただきます。

まず、都市計画部長の竹内でございます。

都市計画課 課長の林でございます。

同じく、係長の古澤でございます。

同じく、係員の三宅でございます。保でございます。

最後に私、都市計画部次長の近田でございます。以上、よろしくお願ひ申し上げます

それでは続きまして、澤木会長よりご挨拶を賜りますとともに、これ以降の議事につきましては、澤木会長にお願いしたいと思います。

会長、よろしくお願ひいたします。

●会長 あいさつ

●会長 それでは、お手元の次第に沿って議事を進めてまいりたいと思います。まず、市長より諮問をお願いいたします。

○市長 【諮問書の朗読】

●会長 ただ今、黒田市長より当審議会に対しまして1件の諮問がなされました。当審議会において十分議論した上で答申してまいりたいと思いますので、委員の皆様のご協力をよろしくお願ひいたします。

それでは、案件ごとに議事を進めたいと思います。
まず、本日の配付資料の確認を事務局よりお願いします。

○事務局 本日の資料の確認をお願いする前に、黒田市長については他の公務が重なっておりますので、ここで退席させていただく事をお許し願いたいと存じます。

【 市長退席 】

○事務局 それでは、資料の確認をお願いいたします。
まず、本日の「会議次第」でございます。
次に、先ほど市長より諮問いたしましたものの写しでございます。
次に、「資料1 東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」
「資料2 生産緑地制度の改正について」
「資料3 星田北エリアのまちづくりについて」
最後に、「交野市都市計画審議会委員名簿」と「交野市都市計画審議会条例」を配付いたしております。
以上、資料の配付漏れはないでしょうか。
それでは会長よろしくをお願いいたします。

●会 長 それでは、次第の2、議案の議第1号「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」を議題とします。
それでは、「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」事務局より説明を願います。

○事務局 それでは次第2 議案の第1号「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」、担当であります三宅より説明をさせていただきます。

○事務局 それでは、議第1号「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」のご説明を申し上げます。担当をしております三宅と申します。よろしくをお願いいたします。

本日お配りさせていただいております資料のうち、資料1をご覧ください。今回の議案の説明につきましては、こちらをもとに進めてまいりたいと考えておりますので、よろしくをお願いいたします。

なお、内容につきましては、事前にお配りさせていただいております議案書と同様のものとなっております。

また、資料につきましては、1枚につき2ページずつ表示をしておりますので、ご注意下さい。なお、ページ番号については、各パワーポイントのシート右下に記載しております。

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

させていただきます。資料の2ページをご覧ください。

これより先にご説明いたします内容は議案書に記載されている内容でございますので、説明については現在ご覧いただいております資料をもってそのまま行ってまいります。

まず、1. 変更内容でございますが、変更する生産緑地地区の名称や面積について、表にとりまとめたものでございます。

表の合計欄にありますように、今回の変更に伴いまして、令和元年度における面積は約64.41haより約0.64ha減少の、約63.77haとなります。次に、地区数は252地区より1地区減少の、251地区となります。今回の変更については、土地区画整理事業における仮換地指定により区域の変更を行うものでございます。変更内容の内訳といたしまして、追加0地区、区域変更2地区、廃止1地区となっております。

次に、2. 変更理由でございますが、朗読をもって説明に替えさせていただきます。星田北土地区画整理事業において仮換地の指定がされたことから、生産緑地地区の区域変更を行うため、本案のとおり生産緑地地区を変更しようとするものである。以上が変更理由となります。

次に、3. 位置及び区域でございますが、これより先にお示しさせていただきます詳細図のとおりでございます。

それでは、地区における変更についてご説明させていただきます。資料の4ページをご覧ください。

はじめに、星田北エリア全体をお示しさせていただきます。エリアといたしまして、黄色の線で囲っている区域となります。

そのなかで、今回変更する星田北地区につきましては、黒線で囲っている区域となります。次に5ページをご覧ください。

今回変更を行う地区の詳細図の見方についてご説明させていただきます。右下にある凡例の説明をさせていただきます。

生産緑地地区の区域について、上から既に決定している区域、追加する区域、廃止する区域をそれぞれお示ししております。

続いて、資料の6ページをご覧ください。

それでは、今回の変更内容についてご説明をさせていただきます。

本案件につきましては、星田北土地区画整理事業の都市計画決定がなされている区域内に存する生産緑地であり、変更理由としまして、先ほど述べさせていただきました変更理由と重複いたしますが、星田北土地区画整理事業において仮換地の指定がされたことによる変更となります。

では、ご説明させていただきます。詳細につきましては、スライドを用いてご説明をさせていただきますので、前方のスクリーンをご覧ください。

初めに、星田北8丁目に位置します49-1地区でございます。まず、本地区につきましては、第二京阪道路の北側沿道に位置します。こちらの地区において、斜線でハッチングしている区域については廃止を行い、ドットでハッチングしている区域については、追加を行います。次の地区の

説明をさせていただきます。次に資料7ページをご覧ください。

星田北9丁目に位置します50-1地区でございます。本地区につきましては、先ほどご説明させていただきました49-1地区の東側、第二京阪道路の北側沿道に位置します。こちらの地区において、斜線でハッチングしている区域について、廃止を行います。次の地区の説明をさせていただきます。資料の8ページをご覧ください。

星田北8丁目に位置します51-1地区でございます。本地区につきましては、第二京阪道路の南側沿道に位置します。こちらの地区において、斜線でハッチングしている区域については廃止を行い、ドットでハッチングしている区域については、追加を行います。次に資料の9ページをご覧ください。

ご説明させていただきました地区全体のご説明をさせていただきます。はじめに、すでに生産緑地地区を決定している区域について、黒くハッチングしている区域で示しております。そこから、斜線でハッチングしている区域の廃止を行い、ドットでハッチングしている区域については追加を行います。次に資料の10ページをご覧ください。

先ほどご説明させていただきました内容を反映し、廃止の区域を取り除き、既決定及び新たに指定する生産緑地について示したものとなっております。今回の区域変更を反映した生産緑地地区の区域を、網掛けでハッチングした区域として示しております。

以上のことから、仮換地の指定により、点在していた生産緑地の集約を行うことに伴い、良好な営農環境を確保するため当該地区の廃止、追加を行うものであります。

以上が本日ご審議をお願いする生産緑地地区の変更内容でございます。なお、この変更に伴い、都市計画法第17条の規定に基づきます「都市計画の案の縦覧」を6月20日の告示日から7月4日までの2週間、都市計画課において、公衆の縦覧に供しましたが、縦覧に来られた方は無く、意見書の提出もございませんでしたことを併せてご報告申し上げます。

以上をもって東部大阪都市計画生産緑地地区の変更についての説明とさせていただきます。ご審議のほどよろしくお願い申し上げます。

●会 長 ただいま、議第1号「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」説明がありましたが、何かご質問等はございませんか。

○委 員 今回、新たに生産緑地の指定がされるところと既存の生産緑地が指定されているところで、生産緑地の当初指定の時期にずれが生じるかと思いますが、時期のずれに対する対応について教えてください。

○事務局 赤及び黒でハッチングしている箇所について、平成30年度に指定しており、赤でハッチングしている箇所の生産緑地を、緑でハッチングしてい

る箇所へ付け替えを行うものであることから、当初指定の時期についてはずれが生じないものとなります。なお、本案件に係る新規指定はございません。

●会 長 所有者ごとに指定の時期のずれはないということでしょうか。おそらく先ほどのご質問の趣旨は地区番号等がひとまとめになっているが、所有者ごとの個々の変更がある場合、地区の番号等がどのようになるかということだと思いますが。

○事務局 所有者ごとに指定の時期のずれはございません。また、今回の地区については、市街化区域の編入に際して生産緑地地区の指定を行っているものですので、指定時期については同日となっています。今回の変更は区域をまたぐ部分もございしますが、当初指定については管理をしていますので、ずれることはないと考えています。

●会 長 議案書には52-1等の地区が掲載してありますが、あくまで参考ということでしょうか。

○事務局 参考で添付しております。

●会 長 52-1等の地区については、まだ仮換地が完了していないため、現状のままということでしょうか。仮換地が完了すれば、いずれは変更となるのでしょうか。

○事務局 その通りです。

●会 長 質疑はこれで終えたいと思います。それでは、採決いたしたいと思いません。

付議を受けました議第1号「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」都市計画審議会条例第6条第3項の規定により、採決いたしたいと思いません。原案で承認することにご異議ございませんか。

(異議なし)

異議がないようでございますので、原案で承認とさせていただきます。なお、答申については、会長一任でお願いいたします。

●会 長 それでは続きまして、次第の3、その他に移りたいと思います。その他の(1)生産緑地制度の改正について事務局から説明をお願いします。

○事務局 それでは次第3 その他の(1)「生産緑地制度の改正について」、担当であります古澤より説明をさせていただきます。

○事務局 都市計画課の古澤でございます。それでは生産緑地制度の改正についてご説明させていただきます。お手元資料2もしくは前のスクリーンをご覧ください。

まず、改正の背景・目的ですが、近年、市街化区域の農地は、住民が身近に自然に親しめる空間として評価が高まってきており、防災、景観や環境の形成など、良好な街を形成する上で欠かせないものとなっています。平成28年に閣議決定された都市農業振興基本計画において、農地を「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと大きく転換されましたことから、市街化区域内の農地を計画的に保全・活用し、良好な都市環境を形成すべく、生産緑地法の一部が改正されました。

主な改正内容は、一点目として、生産緑地地区指定の面積要件の引き下げ、二点目として、生産緑地地区内における建築規制の緩和、三点目として、特定生産緑地制度の創設の3点でございます。

一点目は、「生産緑地地区指定の面積要件の引き下げ」でございます。

生産緑地法の改正に伴い、生産緑地地区指定の面積要件の一団で500㎡以上を、市条例を定めることで300㎡を下限とすることが可能となりました。

この法改正を受け本市におきましては、緑地機能及び多目的保留地機能を有する優れた農地等を更にきめ細かく保全することで、良好な都市環境の形成などに資することを目的として、令和元年6月28日に面積要件を300㎡以上とする条例を制定いたしました。

二点目は、「生産緑地地区内における建築規制の緩和」でございます。

生産緑地内において、設置可能な建築物は、農業用施設に厳しく限定されていましたが、今回の改正では市の許可により、営農継続の観点から、新鮮な農産物等への需要に応え、農業生産等に必要な施設に加え、農産物等加工施設、農産物等直売所及び農家レストランの設置が可能となりました。

三点目は、「特定生産緑地制度」の創設でございます。

生産緑地地区は、都市計画決定の日から30年経過後にはいつでも買取り申し出が可能となるため、現在適用されている税の優遇は受けられなくなります。そこで、引き続き都市農地の保全を図るため、特定生産緑地制度を創設し、市が所有者の意向に基づき特定生産緑地に指定できるようになりました。

特定生産緑地指定を行った場合1つめは、固定資産税等は引き続き農地評価として継続されます。2つめは、特定生産緑地の指定は、10年ごとの更新制ですので、10年ごとに継続の可否を判断できます。3つめは、次世代の方は、次の相続時点で相続税の納税猶予を受けて営農するか、買

取り申し出をするか選択が可能となります。

ただし、都市計画決定から30年経過後に特定生産緑地の指定をすることができないこととなっています。

生産緑地の交野市の状況といたしましては、平成4年8月に当初指定として284地区、約88haを指定しています。死亡、故障による変更により平成30年度末時点で指定から30年経過する時期が近付いている当初指定の生産緑地が、239地区、約56ha存在しています。

こういった状況を踏まえ、令和元年10月下旬を目途に制度や手続きの説明会を開催し、令和元年11月から令和2年6月下旬までを第一次受付とし、この期間に受け付けたものについては、令和2年11月ごろに予定しております都市計画審議会にて意見聴取をさせていただき、令和2年12月に告示する予定です。

また、令和2年7月から令和3年6月下旬を第二次受付とし、令和3年11月ごろの都市計画審議会にて意見聴取させていただき、令和3年12月に告示する予定をしております。

先ほどもご説明いたしましたが、都市計画決定から30年経過後に特定生産緑地の指定をすることができないため、市広報やホームページの掲載など随時周知を行い、特定生産緑地の指定を進めてまいりたいと考えています。

以上、「生産緑地法の改正について」でございます。

- 会 長 ただいま、生産緑地制度の改正について事務局より報告がありましたが、何かご質問等はございませんか。

- 委 員 特定生産緑地制度について、農地を所有している人のデメリットが特に見当たらないと思いますが、平成4年8月に当初指定して、令和4年に30年経過する239地区約56haはほぼすべて特定生産緑地の申出がくると想定しているということによろしいでしょうか。

- 事務局 想定はされますが、土地利用をお考えの方からの相談を受けてるという状況であります。また高齢化社会となっていることから、生産緑地の当初指定より30年経過を機に、農地をやめ、売却することを検討されている方もいらっしゃいます。ただ、おそらくほとんどの農地については、特定生産緑地に指定を受け、営農を続けていくのではないかと考えております。

- 委 員 法改正に伴い、新たに建設可能となった施設を建設して、交野の自然と住居が近い環境ができるというきっかけになるかと思いますが、市街化調整区域にある農地については、例えばレストランや製造加工施設等の併設は可能でしょうか。

- 事務局 市街化調整区域は、もともと建築物の立地ができないことから、都市計画法第34条で建築できるものなのかどうかの判断が必要となることから、本法律の改正に伴い、建築が可能となったものではありません。
- 委員 生産緑地地区内で生産された農作物を製造・加工施設あるいは販売、レストランとありますが、交野市内の生産緑地ではあまり大きな面積がないような気がしていて、新たに建築可能となった施設が建設できる農地が実際にあるのかを教えてください。
- 事務局 交野市では広い農地については市街化調整区域に位置しており、市街化区域内においては、広い農地が少ないことから、なかなか製造・加工施設あるいは販売、レストランの建設は考えにくいのが現状であります。
- 会長 その他ご質問等はよろしいでしょうか。では、わたくしから一点質問させていただきます。先ほど当初指定より30年経過前に特定生産緑地の申請が必要との説明がありましたが、当初指定から30年経過後には特定性生産緑地の指定ができないとの理解でよろしいでしょうか。
- 事務局 その通りでございます。
- 会長 継続の意向ではあったが、継続できないことがないように、所有者の方へは周知、相談の受付をしっかりとさせていただきたい。また、所有者の意向等の調査をされる予定はあるのでしょうか。
- 事務局 現在、生産緑地を指定している農地の所有者へは、特定生産緑地制度の通知を行う予定となっております。また、農協と協力しながら説明会を開催予定としております。市では広報への掲載をさせていただき、周知をする予定となっております。なお、一次指定、二次指定と2回に分けて指定を行っていく次第でございます。農地所有者が特定生産緑地制度について知らなかったとならないよう、周知の徹底は行っていきたくと考えています。
- 会長 そのほか質疑等はよろしいでしょうか。それでは続きまして、(2)星田北・星田駅北土地区画整理事業について事務局から説明をお願いします。
- 事務局 第二京阪道路沿道まちづくり推進室の近田です。座ってご説明をさせていただきます。資料3として星田北エリアのまちづくりの資料をお配りさせていただきました。これまで土地利用の計画図については、審議会でもお示しさせていただいておりますが、今回、両組合にてパ

ース図を作成されたので、資料として配付させていただいております。

まず、現状として、交野市と枚方市がまたがっている星田北地区についてですが、平成30年3月に都市計画決定され、同年7月に組合設立の認可を受けました。平成31年4月1日に仮換地指定をされました。造成工事の中で、本日の星田北地区の生産緑地地区については、仮換地に伴い変更をお願いしたものでございます。目標としましては、令和3年3月にまちびらきを予定しております。

その隣に位置します星田駅北地区でございますが、都市計画決定については、星田北地区と同時期であり、組合設立の認可については、平成30年9月に認可を受け、令和元年6月19日に仮換地を指定していることから、本日の都市計画審議会の生産緑地地区の変更手続きには間に合わなかったが、今後、仮換地先への地区変更手続きをお願いするものでございます。事業としては、令和4年3月のまちびらきをめどに事業に取り組んでいる状況であります。パースをご覧くださいと、**JR** 星田駅と書いている文字の北側に住宅がございますが、こちらが既存住宅の新星田自治会でございます。既存住宅の東側に駅前広場として、区画整理事業の中で、新たな整備を行います。駅前広場の東側に、分譲マンション等の用地を掲載しております。こちらは、一般販売向け分譲マンションと高齢者向けマンションの建設を予定しております。分譲マンション等の用地の北側にイオンタウンという商業施設の建設を予定しております。その他、地権者の方より減歩にていただいた保留地としましては、売却を行い、事業費に充当するという区画整理事業ですが、保留地は関電不動産が購入され、戸建住宅ゾーンとして開発されるということをお聞きしております。第二京阪道路南側に位置します工場施設につきましては、大東市に本社があります中北製作所が本社機能と工場を移転されるため、契約へ段階であるとお聞きしております。今までの説明がおおむね星田駅北地区でございます。

第二京阪道路南側に東西に道路（通称：水道道）があると思いますが、この道路の北側が星田北地区となっております。現在、進出が決まっていますのは、第二京阪道路の北側の西側に位置します場所につきましては、大林組、日本生命の共同で物流施設を建設予定とお聞きしております。その物流施設の東側については、三井不動産が同じく物流施設の建設に向け話を進めているところでございます。

コンパクトシティへのリーディングゾーンと書かせていただいておりますように、星田北地区、星田駅北地区一体的に見たときには、鉄道駅に近いところには住宅地域があり、第二京阪道路沿道には利便性を生かして工場施設、物流施設等の進出が検討されており、また、生活に必要な商業施設等についても検討されており、一体的なまちづくりが進められている状況でございます。

資料3の右側に記載している街路事業（交野市施行）と書いていますのは、都市計画道路星田駅前線について、星田北地区、星田駅北地区を通過する道路となりますので、それぞれの組合で整備していただきますが、区画整理事業区域外の枚方市域にある道路については、交野市で整備をしていきたいということを記載させていただきました。延長としましては、220m、計画幅員16mであり、用地買収を行い整備していくところがございます。また、平成31年3月に事業認可を受け、令和5年3月の開通予定に向けて、事業を進めているところがございます。

星田北、星田駅北エリアの説明については以上となります。

●会 長

ただいま、星田北・星田駅北土地区画整理事業について事務局より報告がありましたが、何かご質問等はありませんか。

○委 員

4点ほど質問させていただきます。まず1点目として、戸建住宅の想定建築戸数を教えていただきたいです。2点目は、駅前広場の西側はパーキングエリアになるのでしょうか。3点目は、都市計画道路星田駅前線街路事業についてご説明がありましたが、事業完了が令和5年3月で、星田駅北地区のまちびらきが令和4年3月なので、星田駅前線開通までに1年の差があると思いますが、都市計画道路星田駅前線を延伸するにあたり、人口増加見込んで延伸予定としていたと思いますが、1年の差をどのように対応するのかをお考えなのでしょうか。4点目は、旭幼稚園の建て替えのお話があるとは思いますが、旭幼稚園を星田北エリアに移設予定なのでしょうか。

●会 長

ただいまのご質問に対して事務局よりご回答お願いいたします。

○事務局

まず1点目の戸建住宅の想定建築戸数については、2か所の地区で建築予定であり、当初の計画では2か所合わせて240戸計画だと聞いております。2点目は、現在、駅前で駐車場を運営されている方の換地場所として考えていますので、決定ではないですが、今はパースのように考えております。3点目は、ご指摘のとおり、まちびらきと街路事業は同日が望ましいですが、事業決定の関係によりずれが生じています。ただ、まちびらきと街路事業を同時にできるように進めてまいりたいと思います。4点目は、想定として2,000人程度の人口増加が見込まれており、子育て世帯の増加も見込まれていることから、駅北地区で保育園等の設置を市から組合に要望しているところがございます。なお、旭幼稚園の移転先を星田北エリアと考えているわけではございません。

- 会 長 ただいまの回答でよろしいでしょうか。ほかにご質問よろしいでしょうか。
- 委 員 交通状況による対応について、まちびらきと街路事業は同日を目指すとのことですが、もう少し具体的にお教えいただけませんか。一部供用とありますが。
- 事務局 説明させていただきます。一部供用というのは、地区内の区域につきまして、一部供用したいと考えています。都市計画道路星田駅前線につきましては、現道はございません。なので、都市計画道路星田駅前線につきましては完成するまで道路として利用できません。しかし、区域内の周回道路等につきましては、土地利用前までには完成しておかなければいけないと考えております。工業地域に立地する大型施設については、第二京阪道路から左折廻りを徹底し、お願いしているところでございます。
- 会 長 具体的に星田駅北地区における戸建住宅地区の方が枚方市へ行くとする場合には、都市計画道路星田駅開通前は、第二京阪道路や東側の道路を利用して北に行くとのことでしょうか。
- 事務局 現道として、東側に位置します都市計画道路星田北線については完成しておりますので通行が可能となっておりますので、枚方市へ向かう場合は通行していただきます。寝屋川市に向かう場合は、府道交野寝屋川線を利用していただく予定となっております。
- 会 長 しばらくは遠回りしていただくということでしょうか。
- 事務局 その通りでございます。私共としてもなるべくまちびらきと都市計画道路星田駅前線街路事業についてはタイムラグなくいけるようにしたいと考えております。ただ、厳しいところもあるのは想定していますが、努力していくつもりでございます。
- 会 長 そのほかご質問はございますでしょうか。
- 委 員 1点は、イオンタウンが星田駅前にできるのは決定になっているのか、またどれぐらいの規模の商業施設になるのかお教えてください。
- 事務局 イオンタウンが進出する地域が保留地であり、最終の売買契約までは完了していないとお聞きしています。ただ、建物の配置等も計画しており、一定進出の段取りで進めていると聞いています。規模は具体

的に聞いてはいないですが、建物面積としては河内磐船駅の関西スーパーの倍ぐらいと想定しております。もう少し経過すると、建物計画も提出されるのかと思います。

○委員 ありがとうございます。JR 星田駅の現存駐車場が駅前広場に仮換地される予定とお話がありましたが、これはあくまで自動車のみなのか駐輪場を含めているのかどのような計画になっているのか教えてください。

○事務局 現存の駐車場の仮換地と考えると、おそらく自動車の駐車場として土地利用されるのかと考えます。駐輪場につきましては、もともと星田駅周辺に民間が運営している駐輪場がなく、JR の高架下を市が借りて駐輪場を運営してます。また、土地開発公社の土地を民間の方にお貸しして運営している状況です。今回の事業により利用者は増えてくると考えますが、星田駅近辺のため、自転車を利用して星田駅に行くとは考えていないですが、一定土地利用の中で、JR と協議を進め、駐輪場については台数を確保できるように、駐輪場の担当課である道路河川課とともに協議を進めてまいりたいと思います。

あと、イオンタウン、マンションの中に独自に利用者及び従業員はその施設内で駐輪場を確保する必要があるため、今回の区域内に一切駐輪場がないということではございません。

●会長 ほかにご質問はございませんでしょうか。

○委員 第二京阪道路南側に面している西側の建物も物流施設でしょうか。

○事務局 ご質問いただきました土地についても保留地であり、具体的に進出企業は決まっていないですが、経済的条件が一致した企業にご購入していただけるよう検討しています。また、造成等が完了してから、全体を見て決めてきたとの意向だと聞いております。ただ、案としては、物流施設、情報会社などいくつか候補があるようなお話は聞いております。

○委員 分譲マンションはおおよそ何戸ぐらいを予定されているのでしょうか。

○事務局 一般販売向け分譲マンションは90戸程度、高齢者向けマンションは120戸と聞いておりますが、これから施設配置等について検討するため、今後正確な戸数が分かると思います。

○委員 星田北地区の開発に伴い、人口が2,000人程度の増加が見込まれているが、戸建住宅が240戸であることから、マンションがかなり大きなものが見込まれると思いますが、いかがでしょうか。

○事務局 高さとしては15階程度の中層のマンションとは聞いております。また、戸建住宅建設を予定している2地区に加え、資料3の西側に位置します地区について、保留地処分を行い、戸建住宅の建設予定となっており、その住宅を見込んでおよそ600戸から700戸の住宅、人口増加が2,000人程度と予想しております。

○委員 戸建住宅は1戸あたりは何㎡でしょうか。坪数でも結構です。

○事務局 今回の土地区画整理事業区域内に地区計画を策定しており、最低敷地面積を120㎡と定めております。よって、120㎡以上の戸建住宅が立ち並ぶと予想しております。

○委員 市道星田高田線について、資料では駅前広場から細い道路となっていますが、現在のJR線路のガード下はどのようになるのでしょうか。

○事務局 市道星田高田線について説明いたします。JR線路のガード下につきましては今まで通り往来できるようになっております。第二京阪道路北側については、現況5m程度幅員であるが、準工業地域のため、区画整理事業上8m以上の道路整備が必要なため、8m程度の道路整備となります。また、片側歩道のイメージをしております。第二京阪道路南側については、現状10m程度の道路幅員となっておりますので、機能としてはそのままとなります。また、第二京阪道路の高架下は今まで通り通行できます。車の通過という意味では、枚方市域にあります枚方市道高田星田線の機能が弱いままのため、枚方市道高田星田線の車の通過を誘導しないように考えていることから、星田駅北地区については市道星田高田線については、機能を廃止するものでございます。ただし、歩行者・自転車については、駅までの動線として緑で示している部分を緑道として、車が通れないようにし、歩行者・自転車が通行できるようにしている状況でございます。

○委員 車は第二京阪道路北側から市道星田高田線を通って来た場合には、第二京阪道路南側を東西走っている道路（通称：水道道）に誘導するというのでしょうか。

○事務局 イメージとしましては、西側にある都市計画道路星田駅前線、東側にあります都市計画道路星田北線が機能として整っている状況であ

りますので、この2つの道路を利用して駅前に行くということとなります。

○委員 現況の市道星田高田線は利用せず、東西に位置する都市計画道路に誘導するということよろしいでしょうか。

○事務局 おっしゃる通りでございます。第二京阪道路北側から市道星田高田線を通って来た場合、第二京阪道路南側を東西走っている道路（通称：水道道）を西側に走行して、都市計画道路星田駅前線を南下して駅前に行くイメージでございます。

○委員 現在、星田山手を走行しているバスについては、従来通りのルートを運行することとなるのでしょうか。

○事務局 おっしゃる通りでございます。JRの線路をくぐり、駅前広場に行くというルートとなります。

○委員 星田北エリアが完成すれば、交野市として非常にまちのポテンシャルが上がると思います。また、一市民としても非常に期待と喜びであります。

●会長 そのほかの方からご質問はございませんでしょうか。

○委員 先ほどご説明がありました駐車場に関してですが、星田北エリアだけではなく、寝屋川市域まで考慮した場合、駐車場や駐輪場が不足する可能性があることから、行政も協力しながら対策する必要があると思いますが、なにか情報等がありますか。

○事務局 寝屋川市から星田北エリアの動向を見ながら、検討を考えたいという意見をいただいております。また、寝屋川市の立地適正化計画においてもまちづくりの位置づけと聞いております。その中で、交野市といたしましても、寝屋川市の開発が完了するころには、道路等の整備ができるようにということで緑地帯として確保しております。ただ、駐輪場等の用地についてはこれ以上のキャパシティがないため、一定土地利用の制限等もありますので、鉄道事業者等との今後の協議になるかと思っております。

○委員 駅前広場ですが、例えばバスはバスのエリア、タクシーはタクシーのエリアというようにスムーズな流れを作るように計画されているのでしょうか。

- 事務局 そのように考えております。
- 会 長 そのほかの方からご質問はございませんでしょうか。
- 委 員 JR が高架であることから、南北の交通は現状非常に便利でございますが、南北の交通に対してなにかされているのでしょうか。
- 事務局 駅への流入は北側については、北側に新設するロータリーを利用し、南側については、既存のロータリーを利用いただくこととなります。なお、通過交通については、星田北エリア内では考えておらず、南北を通過できる道路は区域内において唯一できる箇所は市道星田高田線であり、道路についても直線の道路ではなく、南北交通の機能は残していますが、交通が集中しないようするため、寝屋川市にあります府道私市太秦線を利用させていただくようにしております。
- 委 員 これだけ立派なまちができれば、地域に住まわれる方々だけではなく、星田駅南側にお住いの方々がJRをスムーズに越えていけるよう、JRで分断されることのないように感じました。
- 事務局 歩行者、自転車については、現在も南北の通行が可能となっておりますので、特段その機能を廃止する予定はございません。ただ、車については、外側から周る形を形成したいため、組合とも協議を進めていきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。
- 会 長 そのほかご質問ございませんでしょうか。以上で本日の議事については終了いたしました。
事務局の方で、何かありましたらお願いいたします
- 事務局 次回の都市計画審議会は、令和元年11月下旬を予定しておりますので調整のほどよろしくお願いいたします。
- 会 長 本日の審議会は、これで終わらせていただきます。
委員の皆様方におかれましては、長時間の慎重なご審議、ありがとうございました。