

《第3回城陽市東部丘陵地整備計画見直し検討会 議事録（要旨）》

●日時：平成27年11月30日（月）午後2時～4時

●場所：鴻の巣会館 3階 ホール

1. 開会

◎報道関係者について

市より冒頭のみ公開（写真撮影）、議事進行中は非公開とすることを案内。

2. 報告

（1）周辺国道、府道及び市道の都市計画決定手続きについて

市より、東部丘陵地のまちづくりに必要となる周辺国道、府道及び市道の都市計画決定手続きに係る進捗状況及び今後の予定を報告。

3. 議事

（1）中間エリアのゾーニング（案）等について

市より、整備計画見直し（案）に基づき、期別計画の基本的な考え方及び土地利用ゾーニング図（案）（第Ⅰ期～第Ⅲ期）の概要等について説明。

◎討議内容

○基幹的広域防災拠点等ゾーンを広域防災拠点等ゾーンに変更した理由について

意見：基幹的広域防災拠点等ゾーンから「基幹的」という文言を外した理由は。また、外したことによる性質的な違いはあるのか。

市：基幹的広域防災拠点というものは防災拠点の枠組みの中の一つとなっており、国においても、当該拠点を設置していこうといった動きがある。そのため、市としても、当該拠点の設置を目指すべく、前回までは「基幹的」といった文言を記載していた。しかし、将来の土地利用を見据えた際、防災拠点を一つに絞り込むことは困難であると判断したことから、「基幹的」という文言を外し、広域防災という広い観点での土地利用を目指すということにさせていただいている。今回「基幹的」という文言は外したが、これまでの基本的な考え方は変わっていない。本地域は自衛隊との連携を踏まえた上で検討していくゾーンだと考えている。

○環境調整ゾーンの土地利用に関する考え方について

意見：自然環境を主とするという意味で環境調整ゾーンとしているのか。自然との調和を考えているのであれば、当該ゾーンについては当面大きな改変は見込んでいないということか。それとも、何らかの土地利用を図っていこうとしているのか。

市：環境調整ゾーンは、他のゾーニング箇所と比べ周辺の用地と連担していない箇所となっている。また、当該ゾーンに設定している地域は、市街化区域編入の際の面積要件的にも厳しい箇所となっている。そのため、当該ゾーンについては、市街化調整区域のままで法的に可能な環境に配慮した形の柔軟な土地利用が図れればと考えている。

○スポーツ・レクリエーションゾーンに係る柔軟な土地利用の検討について

意見：スポーツ・レクリエーションゾーンの土地利用について、地権者の中から、スポーツ施設に限定するのではなく、スポーツ施設に準ずるような施設も含めるような計画としていただきたいといった要望が出てきているため、検討いただきたい。

市：スポーツ・レクリエーションゾーンと位置付けている箇所の周辺には、サンガタウン城陽や高校の野球グラウンド等が隣接していることから、それらの延長線上での土地利用が図れればということで当該ゾーンとしている。また、当該ゾーンに設定している地域は、市街化区域編入する際の面積要件的にも厳しい箇所となっているため、環境調整ゾーンと同様に、柔軟な土地利用が図れればと考えている。

○商業ゾーンと産業振興ゾーンを区別している理由について

意見：産業振興ゾーンの土地利用の具体例として見本市等が挙げられているが、中身的には商業系に近いように見て取れる。第Ⅱ期以降、商業ゾーンと産業振興ゾーンを区別している理由は。

市：第Ⅱ期以降における商業ゾーン及び将来検討ゾーン（商業拡張）については、先行整備長池地区における大型商業施設の拡張ゾーンとして位置付けている。ただし、当該両地域において土地利用を図ろうとすれば、市街化区域への編入作業が必要となってくることから、そういった状況も踏まえ柔軟に決定していくこととなる。

○新名神高速道路以北における整備の考え方について

意見：新名神高速道路以北においてもゾーニングが設定されているが、当該以北エリアについても中間エリア等を含めて将来的に整備を検討していくといった考えが市にあるのか。

市：新名神高速道路以北を整備計画から除外するといったことは考えていない。中間エリア等を含めて整備を検討していくこととなる。ただし、どの箇所から市街化区域へ編入していくのか、まちづくりの計画に定めていくのか等については、保安林の課題等も踏まえた上で、東部丘陵地全体として一番適した形を考えていくこととなる。

○ゾーニングの具体的な土地利用の担保について

意見：今回の見直しで新たなゾーニングを設定していくこととなるが、ゾーニングされている地域の具体的な土地利用はどのように担保していくのか。

市：先行整備2地区については、今年度末に予定されている線引き見直しの時期に市街化区域編入させるべく、現在、府と調整しながら進めてきているところである。第Ⅱ期の土地利用については、次々期線引き見直しの時期が恐らく平成35年度に近い時期になると考えられることから、その時期にできる限り土地利用を図っていきたいと考えている。第Ⅲ期の土地利用については、砂利採取業の継続も踏まえながら最終的な土地利用を図っていきたいと考えている。いずれにしても、線引き見直しのタイミングを活かし土地利用を図っていくこととなる。

○宇治木津線が都市計画道路として位置付けられる時期について

意見：宇治木津線は第Ⅱ期の時点に都市計画道路として位置付けられるといった理解でよいか。

市：宇治木津線については、現在、国交省において概略ルートの検討作業が進められているところである。市としては、新名神高速道路「大津～城陽間」の供用開始時期である平成35年度に合わせ整備をしていただきたいという思いである。平成35年度の整備というのは、あくまで地元の思いだけであり、スケジュールが固まっているわけではない。

○国道307号改良区間西側における将来的な改良の見込みについて

意見：国道307号改良区間西側についても、将来的には改良されていくといった理解でよいか。

市：国道307号改良区間西側を改良するかどうかについては、宇治木津線のルートが決定し、縦断計画等が明らかになった段階で精査されることとなると考えられるため、現時点において改良が必要となるのかは不明である。

○スマートICの設置に向けた進め方、設置位置等について

意見：スマートICの設置及び設置位置についてはどこがどのように決めていくのか。

市：スマートICの設置については、現在、国交省、府、市、NEXCOによる「城陽スマートIC準備会」という組織の中で、設置に向けた詳細を詰めていっている状況である。設置位置については、スマートICの設置基準を基に一定の場所を絞り、今後、東部丘陵地のまちづくり計画や周辺道路網の整備計画等と整合した位置の詳細を詰めていくといった状況である。

意見：今後のスケジュールは。

市：新名神高速道路事業の工程と整合を図りながら進めていくこととなる。平成28年度以降に設置に向けた動きを本格的に進めていきたいと考えている。

○新名神高速道路事業により分断される新名神高速道路以北と以南を繋ぐ道について

意見：新名神高速道路事業によって新名神高速道路以北と以南は分断されているように見えるが、それらを繋ぐような道はできるのか。

市：新名神高速道路事業によって分断される用地のうち、現業で使用している道については、NEXCOの方で機能復旧道路という形で、北側と南側を繋げる道路が確保されることとなっている。そういった機能復旧道路計画と東部丘陵地のまちづくり計画とを整合させた形で、将来のまちづくりに活かせる道路の整備に向けて、現在、NEXCO、地権者、市で協議を進めているところである。

(2) (仮称) 城陽市東部丘陵地まちづくり条例(案)について

市より、前回提示した案から変更のあった点について説明。

市より、本条例に係るパブリックコメントを12月中旬頃から1月中旬頃まで実施する旨を説明。

◎討議内容

○周知期間の有無について

意見：来年4月1日施行予定ということだが周知期間は設けられるのか。

市：基本的に周知期間を設けることは考えていない。通常の条例でいくと一般の方が対象となるため周知期間は必要なものと考えているが、本条例の内容については、地権者である近畿砂利協同組合員の方々にも入っていただき進めてきたという経過がある。もちろん、一般の地権者の方々への周知も進めてきているところである。

○手続き違反に対する罰則の適用の可能性について

意見：条例上の手続き違反に対し、罰則を適用するといったことは有り得るのか。

市：手続き違反に対し罰則を設けるかどうかについては、他市のまちづくり条例等を参考にしながら今後検討していきたいと考える。

○条例の基準を強める方法の検討、実効性の確保について

意見：まちづくり計画としては、城陽市総合計画、城陽市都市計画マスタープラン、東部丘陵地整備計画等が定義されているが、通常、総合計画や都市計画マスタープランといったものは書きぶりが抽象的な表現となっている。これらのまちづくり計画では、大まかな将来像を読み解くことはできるが、道路から何m、何m²の土地についてというところまではわからない。本条例では、届出後、まちづくり計画との適合審査を行い、必要があれば指導、勧告、公表等といった仕組みとなっているが、普通の法的な適用要件を考えると、指導等の措置を行う場合の判断材料が抽象的、曖昧過ぎるといったことになる恐れがある。他方で、自治体が独自の規制でもって、将来像を描いていくために必要なものと考えられることもできる。どちらが正しいのかは判断できないが、基準となるものをもう少し厳格に定めることにより、罰則を規定するといったことは有り得ると考える。本条例は、いわば開発事業者への協力依頼条例のようなものである。開発事業者側が、その協力要請に対して応じている間は、共に良いまちづくり、市の考えている計画的なまちづくりを進めていけるとは思うが、従わない事例が生じた際には、全く効力はないといった懸念がある。将来的に第Ⅰ期から第Ⅲ期まで計画的にまちづくりを進めていくためには、条例上の基準を強める方法を今後考えていった方がよいと考える。

市：市としても、条例の基準についてはもう少し厳格なものを定めておく必要があるということ認識している。市としては、現段階ではこういった形で条例を定めおき、開発圧力が高まることが予想される平成35年度時点までに整備計画の熟度を上げていき、条例上の基準を担保していくことが一番の手法だと考えている。今回、罰金の規定については、検察等とも協議を行った結果、外したが、公表の規定を設けておけば、普通の一般企業であればコンプライアンスの観点から協力いただけるものと考えている。

(3) 再生土の対応(案)について

市より、再生土に係る安全性の再検証として実施した再検査の結果について報告。

◎討議内容

○再生土の対応について

意見：今回の再検査では、過去の結果同様、環境基準値を超える物質は検出されなかった。また、pH値についても、過去の結果同様、強アルカリ性を示しているということである。このpH値に変化がないということが何を意味しているかというと、再生土の中には自然の水分が入っていつておらず、水分の交替が行われていないということだと考える。総合的に考えると、今後も再生土の中を自然の水が流れたとしても、再生土周辺からアルカリ土が検出される可能性は非常に少ないといえるのではないかと考える。そのため、個人的な意見としては、再生土を撤去する必要はないだろうと考える。一方で、東部丘陵地において、今後、人工的な開発を行っていかうとするのであれば、開発が地下水に影響を及ぼすかどうかを確認するために、地区毎に年2回程度の地下水モニタリングを行っていった方がよいと考える。

市：観測井戸の設置については、内部で検討していきたいと考える。また、再生土の撤去に関しては、今回の再検査結果等を議会へ報告する中で検討していきたいと考える。

(4) その他

◎討議内容

○協議会設立の必要性及び企業の立地誘導の実現に向けた情報発信の重要性について

意見：本検討会を踏まえ、今後、東部丘陵地の全体事業を進めていくにあたっての提案を委員長としてさせていただく。結論としては、本検討会のように東部丘陵地に関わる方々が今後も一堂に会され議論し方針を固めていくような、いわゆる府、市、地権者、及び開発事業者等によって構成される協議会のようなのを設立されたらどうかという提案である。東部丘陵地における各種事業は一つのテーマが非常に大きいものとなっているため、こういった事は、市だけで議論できるものではなく、府としての責任や約束を示さないといけない部分や、地元の方々の協力等、関係主体は非常に多くなると考える。そのため、これら事業の全体像を上手くまとめ効率的かつ合理的に進めていくためにも、大きな取り決めをする場としての協議会のようなものは必要だと考える。

現在、東部丘陵地以外の滋賀県、兵庫県、三重県等における新名神高速道路沿線においても大規模な産業系を誘致させるような計画が進められている。これらは、市からすればライバルとなるが、他県も市の動向に着目しているということになる。そのため、市としては、東部丘陵地のまちづくりを含め市街地としての形態をどのように取り組んでいくのかということを経営情報発信していくことは非常に重要だと考える。企業としても、リスクヘッジを考え進出するかを検討することとなるため、市にその受け皿としての体制が構築されているかについては、企業が進出する際の大きな引き金となると考える。他市では、既に企業誘致の受け皿となる体制を構築し企業誘致を進めているところもある。そういったところと比較すると、残念ながら城陽市にはまだ受け皿となる体制が構築されていないことから企業側へはマイナスのイメージを与えることとなる。そのため、市としては、今後これら企業のリスクヘッジに対応できる受け皿を構築していくことが非常に重要だと考える。東部丘陵地は、関西にとって開発の可能性を秘めた最大の土地であると考えられるため、積極的に体制を構築していただきたいと考える。

市：市としても、ご提案のあった協議会のようなものの設立は、今後必要となると考えている。今後、関係機関の皆様のご協力・ご理解を得ながら設立に向け検討していきたいと考える。

○東部丘陵線（仮称）用地等の係る地権者協議会の考え方について

意見：地権者としては、将来の東部丘陵地の背骨となる東部丘陵線（仮称）については大変有用に思ってきた。当初より、市からは東部丘陵線（仮称）に係る用地については無償提供という要請を受けてきた次第である。地権者協議会としては、山砂利採取業との事業も相まって、長引く不況下において所有地の利活用が中々できていないという状況ではあるものの、無償提供に依拠しているところである。ただし、都市計画についてはまだ一抹の不安材料がある。420haという広大な土地を回復していく上で、更にインパクトを大きくするという意味では、国道307号の4車線化についても、今後検討していただきたい

だければと考える。また、先行整備2地区の開発手法については、かねてより組合施行の土地区画整理事業で進めていくこととなっているが、我々地権者の経済力や能力だけでは、これらを軌道に乗せていくことは至難の業だと考えている。そのため、委員長から提案のあったような協議会の中で、大手デベロッパーの協力や知恵をいただきながら進めていきたいという思いがある。ぜひ、先行事例等を参考にしながら、市のまちづくりの付加価値を高めていけるような手法を、今後検討していただきたいと考える。

○地方創生に係る東部丘陵地の位置づけについて

市：国の方で進められている地方創生に係る計画に、どのようなやり方をすれば東部丘陵地を位置付けていけるのか。

意見：地方創生の関係では、市でも戦略を作られているところだと思うが、その関係で、現在、新型交付金というものも出てきている。今のところ2分の1程度の業者負担、自治体負担により新型交付金を使用することができると聞いている。また、「まち・ひと・しごと総合戦略」の中にも、5年という期間は定まってはいるものの、中長期的な計画の中で、様々な関係機関の方々の知恵をいただきながら進めていただけるとよいと考える。立地の関係でいうと、税制を新たに動かしているところである。地方の拠点活力強化税制というものの中では、本社の機能または研究機関、研究施設といったものについては、新たな税制での対応も可能かと考えるため、それらも加味しながら、今後前向きな産業の誘致に繋げて行っていただければと考える。

○市、地権者双方の熱意、決意、決断の必要性について

意見：東部丘陵地の整備と利活用は市、地権者双方の熱意、決意、決断が絶対条件だと考える。そのため、今回の見直し（案）を基に双方で十分に協議をしていただき、双方が納得できる具体的かつ実現可能な形を早期に構築していただきたいと考える。市においては、山砂利採取跡地の土地利用が可能となるまでの期間を含め、今後とも山砂利採取業を継続していけるよう物心両面からの支援と協力をお願いする。また、山砂利採取業者へは、市のまちが将来より良いものとなるよう、個人としてまた近畿砂利協同組合員として精一杯の努力と協力を図っていただきたいと心から念願しているので宜しく願います。

4. 閉会