

会 議 録

会 議 の 名 称	令和7年度 第1回藤井寺市景観審議会
開 催 日 時	令和8年3月18日(水曜日) 13時から14時まで
開 催 場 所	藤井寺市役所 8階 801会議室
出 席 者	出席者:岡山 敏哉、佐久間 康富、富山 昌克、 松村 義子、田中 孝和 (敬称略・順不同) 事務局:片田部長、難波副理事、石見副理事、八尾課長、 山本チーフ、森脇主査住
会 議 の 議 題	【案件】 会長の選出 副会長の選出 【報告案件】 津堂・小山地区のまちづくりについて
会 議 の 要 旨	会長・副会長の選出及び津堂・小山地区のまちづくりについて
会議録の作成方法	<input type="checkbox"/> 全文記録 <input checked="" type="checkbox"/> 要点記録
記録内容の確認方法	<input checked="" type="checkbox"/> 会議の議長の確認を得ている <input type="checkbox"/> 出席した構成員全員の確認を得ている <input type="checkbox"/> その他()
公開・非公開の別	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開
傍 聴 者 数	0 人

発言者	審議内容(発言内容、審議経過、結論等)
<p>1. 開会</p> <p>事務局(司会)</p> <p>2. 市長あいさつ</p> <p>事務局(司会)</p> <p>事務局(司会)</p>	<p>本日は、お忙しい中、本審議会にご出席を賜り誠にありがとうございます。 定刻になりましたので、只今より、令和7年度第1回藤井寺市景観審議会を開催させていただきます。 本日、司会を務めさせていただきます、都市デザイン課、課長の八尾でございます。審議会の終了までよろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、開会にあたりまして、岡田市長よりご挨拶申し上げます。</p> <p>(市長挨拶あり)</p> <p>ありがとうございました。 それでは、委嘱後、初めての審議会でございますので、委員の皆様を委員名簿順に、ご紹介させていただきます。</p> <p>まず、学識経験を有する委員といたしまして 岡山 敏哉(おかやま としや)委員でございます。 佐久間 康富(さくま やすとみ)委員でございます。 富山 昌克(とみやま まさかつ)委員でございます。</p> <p>次に関係団体を代表する委員といたしまして 松村 義子(まつむら よしこ)委員でございます。</p> <p>次に市民委員といたしまして 田中 孝和(たなか たかかず)委員でございます。</p> <p>なお、増田 昇(ますだ のぼる)委員、 西尾 昌浩(にしお まさひろ)委員、 足立 義幸(あだち よしゆき)委員でございますが、本日欠席となっております。</p> <p>以上、委員のご紹介でございます。</p> <p>本審議会は、合計8名の委員で構成されております。本日は、8名中5名と委員の過半数の方にご出席賜っておりますので、藤井寺市景観審議会規則第3条第2項の規定により、本審議会は成立しておりますことをご報告申し上げます。</p>

	<p>恐れいますが、岡田市長におきましては、この後、公務がございますので、誠に失礼とは存じますが、ここで退席させていただきます。</p> <p style="text-align: center;">(市長退席)</p>
事務局 (司会)	<p>それでは、本日の会議資料の確認をさせていただきます。会議次第、議案書、議案書参考資料、を事前に送付しております。資料に不足等がございましたらお申し出ください。</p> <p>なければ、次第にそって、進めてまいりたいと存じます。</p> <p>案件に入ります前に、藤井寺景観審議会規則第3条第1項の規定により、審議会の会議は、会長が議長となることとなっております。しかしながら、今回は委嘱後、第1回目の会議でございますので、会長が選出されておられません。</p> <p>そこで、慣例により以前より副会長を務めていただいている岡山委員に仮の議長になっていただきまして、議事の進行をお願いしたいと存じます。</p>
事務局 (司会)	<p>恐れ入りますが仮議長席へお移りいただきますようお願い申し上げます。</p> <p style="text-align: center;">(岡山委員仮議長席へ移動)</p>
<p>3. 議案</p> <p>仮議長</p> <p>事務局 (司会)</p> <p>仮議長</p>	<p>それでは、議案1「会長の選出について」事務局に説明をもとめます。</p> <p>それでは、議案書2ページ、議案1、「会長の選出」について、事務局からご説明申し上げます。藤井寺市景観審議会規則第2条第1項の規定により、審議会には会長を置くこととなっております。また、会長の選出につきましては、委員の互選によることとなっております。以上でございます。</p> <p>委員のみなさん、いかがでしょうか。</p>

	(増田委員を推薦する声あり)
仮議長	「増田委員に会長を」とのご意見がありましたが、いかがでしょうか？
	(異議なしの声)
仮議長	審議会としては、増田委員に引き続き会長をお願いしたいと思いますが、本日はご欠席されています。事務局にお尋ねしますが、このような場合は、どのようにさせていただいたらよろしいでしょうか。
事務局（司会）	<p>それでは、増田委員に本日の審議会のご意見をお伝えし、会長の受託を打診させていただいたうえで、結果につきましては後日、委員の皆様にお知らせいたします。</p> <p>本日は会長不在ということになりますので、この場合、藤井寺市景観審議会会議規則第2条の4の規定により、副会長がその職務を代理することとされております。</p> <p>つきましては、会長が復帰されるまでの間、副会長に議長職務をお願いすることとなっております。</p>
仮議長	わかりました、それでは増田委員には事務局からご連絡いただくということで、議事を進めたいと思います。 議案2、「副会長の選出」について、事務局に説明を求めます。
事務局（司会）	<p>それでは、副会長の選出についてご説明、申し上げます。</p> <p>藤井寺市景観審議会規則第2条第1項の規定により、審議会には副会長を置くことになっており、副会長の選出につきましては、委員の互選によることとなっております。以上でございます。</p>
仮議長	副会長の選出について、事務局から説明がありました。委員のみなさん、いかがでしょうか？
	(岡山委員を推す声あり)
仮議長	「私に副会長を」とのご意見がありましたがいかがでしょうか。

	(異議なしの声)
仮議長	皆様にご推薦いただきましたので、副会長をお受けさせていただきます。
事務局（司会）	それでは、新たに岡山委員が副会長に選出されましたので、ご挨拶を賜りたいと存じます。なお、ここからの議事進行につきましては、岡山副会長にお願いしたいと存じますので、併せてよろしくお願いたします。
	岡山委員議長席移動後、（挨拶有り）
議長（副会長）	それでは、これより、審議会を進行させていただきます。まず、はじめに、会議の公開について事務局からの説明を求めます。
事務局（司会）	会議の公開につきましてご説明申し上げます。 本審議会は、「藤井寺市審議会等の会議の公開に関する指針」により原則公開、傍聴可能となっております。 なお、今回は、非公開とすべき案件はございません。 会議録につきましては、委員の氏名を開示とし、事前に会長にご確認いただいたうえで、公開させていただきます。なお、議事録作成のために録音をさせていただきますことをご了承ください。
議長（副会長）	はい、事務局から説明がありましたが、この審議会は非公開すべき案件はないとのことですので、公開とさせていただきます。それでは、審議会の方を進めさせていただきたいと思えます。まず、会議の公開につきまして、事務局より説明をいただければと思えます。
事務局（司会）	会議の公開につきまして、ご説明申し上げます。 本審議会は、「藤井寺市審議会等の会議の公開に関する指針」により原則公開、傍聴可能となっております。なお、今回は、非公開とすべき案件はございません。 会議録につきましては、委員の氏名を非開示とし、事前に会長にご確認いただいたうえで、公開させていただきます。なお、議事録作成のために録音をさせていただきますことをご了承ください。以上でございます。

議長（副会長）	<p>はい、ありがとうございました。 本日は非公開の案件は無いということでございますので、公開で進めさせさせていただきます。 傍聴の方はいらっしゃいますか。</p>
事務局（司会）	<p>本日、傍聴の方はおられませんので、ご報告申し上げます。</p>
議長（副会長）	<p>傍聴の方がいらっしゃらないということで、このまま審議会を進めて参りたいと思います。 それでは、報告第1号「津堂・小山地区のまちづくりについて」、事務局に説明を求めます。</p>
事務局	<p>津堂小山のまちづくりについて ご説明いたします。 お手元にお配りしているA3資料「津堂小山のまちづくりについて」をご覧ください。現行の景観計画の内容、市街化区域編入の経緯と地区計画などの内容、今後の土地利用の方向性と景観計画改定の進め方を示しております。それでは、現行の景観計画の内容から順にご説明いたします。 まず資料の左上をご覧ください。 こちらは現行の景観計画から抜粋した景観構造の図でございます。津堂・小山地区につきましては、青色の丸で囲っている箇所、市域の北西に位置しています。これまで市街化調整区域であったことから、現行の景観計画では田園景観の区域として位置付けられています。 続いて、その下の図をご覧ください。 こちらは、津堂・小山地区と都市計画道路八尾富田林線との位置関係を示した図でございます。青色で囲っているのが津堂・小山地区でございます。赤色のラインで示している都市計画道路八尾富田林線が地区の中心を南北に縦断する計画となっております。 続きまして、資料の中央部分をご覧ください。 はじめに、景観計画改定の背景について、ご説明いたします。 都市計画道路八尾富田林線の整備につきましては、平成30年に大阪府が事業認可を取得し、整備事業を行っています。このことから、エリアの将来性や道路整備により、道路沿いの土地利用だけが進み、無秩序な沿道利用による周辺環境の悪化が懸念されました。このような中、地権者による勉強会が行われ、都市的な土地利用を望む地権者の割合が一定数を越えたため、「土地区画整理事業」をまちづくり手法とし、市街化調整区域を市街化区域に編入することになりました。新たな都市計画の規制がかかり、計画的なまちづくりを行っていくことになったため、現況の田園環境から新たな市街地となることが確実となり、現行の景観計画の位置づけを変更する必要がでてきました。 つぎに、現在定められている用途地域や地区計画などについて、ご</p>

説明いたします。市街化区域に編入された面積は、約 23.5ha となっており、そのうち準工業地域は、約 21.9ha、第一種住居地域は、約 1.6ha となっております。準工業地域のエリアは、事業活用エリアとなっており、第一種住居地域のエリアは、住環境整備エリアとなっております。事業活用エリアにおいては、住宅建築はできない規制となっております。このように、地区計画では建築物の用途や形態、敷地規模などについて一定のルールを設け、計画的な市街地形成を図ることとしております。なお、本地区の地区計画につきましては、令和 8 年度に改定が予定されている状況です。

続きまして、資料右側をご覧ください。

こちらは、今後の土地利用の方向性を示した土地利用計画図（案）でございます。本地区では道路などの都市基盤整備とあわせて新たな市街地の形成が進められる予定となっております。この内容については、現段階での案であり、今後変更される場合もあります。このように市街地形成が具体的に計画されていることから、本地区につきましては、景観計画の改定を行っていきたくと考えております。

最後に、今後のスケジュールについて、ご説明いたします。

景観計画の改定につきましては、次年度第 1 回景観審議会において素案をお示しし、第 2 回審議会でのご審議を想定しておりますが、地区計画改定の進捗状況に応じて調整していく予定としております。景観計画の改定の背景となった、津堂・小山のまちづくりの説明については、以上でございます。

次に、お手元にお配りしている A4 資料「景観届出・認定・アドバイザー会議について」をご覧ください。

本市における景観の届出、認定、アドバイザー制度の運用状況についてご説明いたします。本市では景観計画に基づき、建築行為等を行う際には景観法に基づく届出・認定制度を設けております。

その中でも、景観形成上特に一定の基準を超える案件につきましては、景観アドバイザー会議において専門家の助言を受けながら景観誘導を行っております。また、世界遺産である古市古墳群の構成資産の周辺においては、「古市古墳群周辺景観地区」を設定しており、この地区内で行う建築行為等については、認定制度を設け、古市古墳群に調和した市街地景観の形成を推進してまいります。

別紙に整理しておりますとおり、本市の届出件数は年間 10 件前後、認定件数は年間 20 件以上で推移しています。アドバイザー会議の開催については、年間 5 件程度開催しています。年度により件数にばらつきがありますが、景観計画の認知度が高まり、対象となる建築行為等については、手続き漏れがなく行われている状況です。

景観の届出、認定、アドバイザー制度の運用状況についての説明は以上でございます。

議長（副会長）

ただいまの事務局の説明につきまして、何かご意見・ご質問はござ

	<p>いませんか。</p>
田中委員	<p>事業活用エリアは用途地域が準工業地域であるが、住宅の建築ができるのか。</p>
事務局	<p>ここの土地利用計画図なのですが、分かりやすいように、事業用地のところは青色に塗っています。スポーツ施設や学校施設等の教育施設についてはクリーム色に塗っています。色分けしているところですが、区画整理事業のエリア内外で色を塗り分けております。着色している箇所はエリア内、それ以外のところはエリア外となっています。運動場のところも着色していますが、現行の配置とは異なっています。これは、運動場の形状を変更し、都市計画道路小山松原線に合わせて、沿道利用ができるように土地を交換し、土地利用の形状を変更していることによるものです。その結果として、運動場の位置が変わっています。</p>
田中委員	<p>西側に隣接している用途地域はどうなっていますか。</p>
事務局	<p>西側は松原市で市街化調整区域になります。現状の津堂・小山地区と同様に、田が広がっているような土地利用となっています。</p>
佐久間委員	<p>景観地区、景観計区域の違いは何か。</p>
事務局	<p>景観の届出や認定の前に、まずエリアの話をさせていただきます。藤井寺市におきましては、市域全体が景観計画区域になっております。その中で、大和川・石川の沿岸であるとか、生駒山系のエリア、藤井寺駅周辺、外環状線沿い、旧街道である東高野街道沿いについては、景観形成促進区域を指定しています。この景観計画区域と景観形成促進区域は、いずれも届出制度を運用しています。また、先ほどご質問のありました景観地区についてですが、これは世界遺産登録の際に、古市古墳群の周辺において、古墳と調和する住宅景観や市街地景観を守るために指定したエリアです。この景観地区の中で、一定規模の建築開発を行う場合には、景観の認定制度が適用されます。さらに、景観地区の中でも、古墳近傍のエリアと古墳周辺エリアの2つに分けており、古墳近傍地区が最も規制の厳しいエリアとなっています。この古墳近傍地区では、すべての建築行為について認定申請が必要であり、市の認定を受けなければ建築ができない仕組みとなっています。また、一定規模以上の案件については、アドバイザー会議という制度を設けており、建築やランドスケープの専門家から建築主に対して助言を行っています。その協議を経</p>

	て、届出や認定を行うという運用をしています。
佐久間委員	景観地区に住宅が多いため認定件数が多く、それ以外は届出対応という理解でよろしいですか。
事務局	おっしゃる通りです。届出は景観地区外の大規模な建築等で必要になります。なお、建築行為を行う場合は建築確認申請が必要になり、その件数は年間おおむね 200 件前後で推移しておりますが、そのうち、届出件数は約 5%、認定件数は約 10%程度で推移しています。
佐久間委員	今後現地を見ながら確認することになるとと思いますが、現時点でどのような変更が想定されているのか、また景観形成促進区域としての考えがあれば教えてください。
事務局	現時点ではまだ何も決まっておられません。ただし、今回の計画は外環状線と同規模の幹線道路整備を伴うため、促進区域の考え方も含めて検討が必要と考えています。一方で、本地区は面的な市街地形成でもあるため、道路景観だけでなくエリア全体の景観をどう考えるかも重要です。今後、地区計画の見直しと合わせて検討していきます。
佐久間委員	促進区域を指定しない可能性もあるということですね。その上で考え方を示すかどうかを検討するということですね。
議長（副会長）	<p>現行は田園ゾーンになっているため見直しが必要だと思います。また、来年度の地区計画変更にあわせて、幹線道路沿いのセットバックや緑化帯の設定などについて、審議会として要望していくことも考えられます。</p> <p>藤井寺市は工業系の土地が少ない状況です。高校の定員割れが進み、廃校になる可能性もあります。そうすると大規模な公共用地が生まれるため、府の用地であるが、有効活用を市として検討すべきではないかと思います。</p> <p>学校再編や義務教育学校の動きも踏まえ、公共用地の活用はまちづくりに大きく影響するため、連携して考える必要があります。</p>
富山委員	田園風景は一度壊すと元に戻すのが大変であり、ため池や水路なども含めて、農的環境を残す工夫が必要だと思います。

議長（副会長）	農業従事者の方には営農を継続していただくことが重要と考えています。継続できる環境づくりについては検討していきます。
松村委員	古墳周辺の環境は以前より整理され、良くなってきていると感じていますが今後どのように整備されるのか。
事務局	古墳周辺については、色彩や高さ、広告物などの規制を行っていますが、すべてを更地にするような規制は地権者の権利の関係で難しい状況です。市として望ましい景観の方向性を示し、審議会の意見を踏まえて計画に反映していきたいと考えています。
議長（副会長）	景観の観点から意見を示すことは重要であり、審議会として役割を果たしていくべきだと思います。
議長（副会長）	他にご意見等はございませんか。
	<p>それでは、本日の案件はすべて終了いたしました。委員の皆さまから、何かございますか。</p> <p>それでは特にないようですので、これもちまして議事を終了したいと思います。それでは事務局と司会を交代させていただきます。</p>
事務局	<p>みなさまでどうもありがとうございました。また、岡山副会長におかれましては、議長をお勤めいただきありがとうございました。</p> <p>今後も藤井寺市の景観行政にご理解、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。</p> <p>以上をもちまして、令和7年度第1回藤井寺市景観審議会を終了させていただきます。</p> <p>皆様、本日は、誠にありがとうございました。</p>