

平成 28 年度 第1回

泉南市都市計画審議会記録

泉南市都市整備部都市計画課

平成 28 年度第 1 回泉南市都市計画審議会

1. 日時 平成 28 年 8 月 5 日(金)
午前 10 時 30 分から午前 11 時 55 分まで
2. 場所 樽井公民館 3 階 多目的ホール
3. 出席者 川角 典弘、下村 泰彦、中尾 清、馬場 定夫、古谷 美枝子
木下 豊和、竹田 光良、田畑 仁、成田 政彦、南 良徳
居倉 順子、奥野 正章、柿本 繁雄、角谷 ヒサ子、中尾 精宏
4. 欠席者 なし
5. 審議会から出席を要請された者
副市長 清田 正彰
6. 事務局職員として出席した者
市民生活環境部長 知久 孝
市民生活環境部 産業観光課 課長 根来 博和
都市整備部長 奥田 雅則
都市整備部 次長兼都市計画課長 稲垣 豊司
住宅公園課 参事 眞田 知彦、主査 奥野 誠也
都市計画課 課長代理 石橋 広和、主幹兼係長 市川 裕康、副主任 小西 至一
7. 本審議会に報告された案件
 - ・ 「南部大阪都市計画生産緑地地区の変更」について(付議)
 - ・ その他 「りんくうタウンの都市計画変更」について

会長

みなさん、おはようございます。

ただ今から、平成28年度第1回泉南市都市計画審議会を開催いたします。

まず、審議に入る前に、事務局から委員の出席状況を報告していただきます。

事務局

本日の出席状況を報告させていただきます。

現在委員 15 名でございますが、全員ご出席いただいております。

当審議会の定足数は、泉南市都市計画審議会条例第6条第2項の規定によりまして、委員の2分の1以上となっております。

従いまして、当審議会は適法に成立しておりますことをご報告させていただきます。

ここで、配布資料の確認をさせていただきます。

お手元に、本日の会議次第、委員名簿、別紙1「生産緑地買取申出の処理フロー」、別紙 2「生産緑地指定希望申出の処理フロー」、その他と致しましてりんくうタウンの都市計画変更の案についての資料を配布させていただきました。

ご確認いただき、不足がございましたら事務局までお申し付け下さい。

それでは、各委員のご紹介をさせていただきます。

まず、審議会条例第2条第2項第1号の規定による委員でございますが、

本審議会会長の大阪観光大学名誉教授の中尾 清(なかお きよし)委員でございます。

会長職務代理の大阪府立大学大学院生命環境科学研究科教授の下村 泰彦(しもむら やすひこ)委員でございます。(※人間社会システム科学研究科教授の誤り。大変申し訳ございません)

和歌山大学システム工学部講師の川角 典弘(かわすみ のりひろ)委員でございます。

泉南市農業委員会職務代理の馬場 定夫(ばば さだお)委員でございます。

泉南市人権擁護委員をされておられます古谷 美枝子(ふるや みえこ)委員でございます。

次に、審議会条例第2条第2項第2号の規定による委員で、

市議会議員の木下 豊和(きのした とよかず)委員でございます。

市議会議員の竹田 光良(たけだ みつよし)委員でございます。

市議会議員の田畑 仁(たばた ひとし)委員でございます。

市議会議員の成田 政彦(なりた まさひこ)委員でございます。

市議会議員の南 良徳(みなみ よしのり)委員でございます。

次に、審議会条例第2条第2項第4号の規定による市民委員で、
居倉 順子(いぐら じゅんこ)委員でございます。
奥野 正章(おくの まさあき)委員でございます。
柿本 繁雄(かきもと しげお)委員でございます。
角谷 ヒサ子(つのや ひさこ)委員でございます。
中尾 精宏(なかお もりひろ)委員でございます。

続きまして、本日出席しております市職員を紹介させていただきます。

清田副市長でございます。

市民生活環境部より、部長の知久でございます。

産業観光課課長の根来でございます。

都市整備部より部長の奥田でございます。

住宅公園課参事の眞田でございます。

住宅公園課主査の奥野でございます。

都市計画課課長代理の石橋でございます。

都市計画課主幹兼係長の市川でございます。

都市計画課副主任の小西でございます。

そして、わたくし都市整備部次長兼都市計画課長の稲垣でございます。

どうぞ、よろしく願いいたします。

以上でございます。

会長

ありがとうございました。

ただいま、事務局から報告がありましたとおり、本審議会は適法に成立しております。

それでは審議会の開会にあたりまして、清田副市長が出席されておりますので、一言ご挨拶をお願いしたいと思います。

よろしく願いします。

副市長

副市長の清田でございます。どうぞよろしくお願い致します。

平成28年度第1回都市計画審議会の開催にあたりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

本来でありましたら、市長の竹中よりご挨拶申し上げるところでございますが、本日、他の公務と重なっておりまして、欠席させて頂いておりますので、私の方から、一言、ご挨拶させていただきます。

本日は、お忙しい中、また、暑い中、本審議会にご出席賜りまして、誠にありがとうございます。

委員の皆様におかれましては、平素から本市の行政運営、特に都市計画行政の推進に、深いご理解とご協力をいただきまして、厚くお礼を申し上げます。

さて、本日も審議させていただきます案件は、「生産緑地地区の変更」でございます。

「生産緑地地区の変更」につきましては、市街化区域内の一定の農地につきまして、これらを保全することにより、農業と調和した良好な都市環境の形成に資するというを目的と致しまして、都市計画決定を行っているところでございます。今回、「生産緑地地区」の変更・廃止に伴いまして、都市計画変更を行う必要がございますので、ご審議をお願いするというものでございます。

また、その他の案件と致しまして、次回、年明け早々に予定しておりますけれども、本審議会にお諮りする予定としております「りんくうタウンの都市計画変更」につきましても、現在作成中の案につきまして、簡単にご説明させていただく予定にしております。

内容の詳細につきましては、後ほど、担当からご説明させていただきますので、委員の皆様におかれましては、よろしくご審議いただきます様、お願い申し上げます。甚だ簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願い致します。

会長

ありがとうございました。

本日は、審議の案件が1件、その他報告が1件となっております。

それでは、事務局から第1号議案について主旨の説明をお願いします。

ご質問、ご意見などは、説明の後でお願いしたいと思います。

事務局

それでは、第1号議案「南部大阪 都市計画 生産緑地地区の変更」について、ご説明いたします。

まず始めに、生産緑地地区のご説明をさせていただきます。

生産緑地地区とは、農地等を市街化区域内の貴重な「みどり」や「オープンスペース」として評価し、持続的な保全を図ることにより、農業等と調和した良好な都市環境の形成を図る、都市計画の土地の区分のことです。

生産緑地地区の指定は、平成4年に行われました。

市街化区域内の農地については、宅地化するものを宅地化農地、農地として保全するものを生産緑地と位置づけし、そのうち、生産緑地につきましては、生産緑地地区として都市計画決定を行ったものです。

次に、生産緑地地区の変更、廃止及び追加指定があった場合の手続きの流れをそれぞれご説明致します。

平成5年度以降は、必要に応じて、変更及び廃止の手続きを行っており、平成24年度からは追加指定の手続きも行っております。

それでは、生産緑地の買取申出があった場合の手続きの流れをご説明いたします。

追加で配布しております、別紙1「生産緑地買取り申し出の処理フロー」をご覧ください。

まず、「買取申出の事由」が発生いたします。

生産緑地法では、指定後30年を経過した場合、主たる従事者、つまり、その生産緑地で主に農業に従事されている方が死亡した場合、または、故障し、農業に従事できなくなった場合の三つの事由を規定しております。

現在は、指定後、まだ30年を経過しておりませんので、実際には、主たる従事者の死亡と故障の二つの場合となります。

なお、生産緑地の制度では、一度指定された生産緑地を所有者の都合で宅地化することは予定されておらず、そのための手続きもありません。

手続きについては、事前協議を経て、所有者から市長に対して、買取申出書を提出していただきます。買取申出書が提出されますと、買取りの検討に入ります。申出に係る生産緑地が、市の公共施設の用地として必要か否か、庁内の関係部署で検討いたします。また、府道沿いなどの箇所については、大阪府にも買取り希望の有無について照会をします。それらの結果、「買い取る」、「買い取らない」の判断を行います。

照会の結果、「買い取る」ことになった場合は、別紙1の「生産緑地買取り申し出の処理フロー」の下側にありますフロー図の左側に基づくことになり、所有者に対し、「買い取る旨の通知」をします。

その後、協議等を行った後、「都市計画の変更」を行います。

一方、「買い取らない」ことになった場合は、フロー図の右側に基づくことになり、所有者に対し、その旨の通知をします。

この場合は、農業委員会に対し、申出に係る生産緑地を購入し、引き続き農業を続ける希望者の「斡旋」を依頼します。

斡旋が成立した場合は、フロー図にあります「あっせん成立」の流れになり、生産緑地として存続することになります。

斡旋が成立しなかった場合は、フロー図にあります「あっせん不調」の流れになり、買取申出の日から3か月後に生産緑地としての行為の制限の解除がなされ、いわゆる宅地化が可能になります。

次に、生産緑地指定希望申し出の流れをご説明いたします。別紙2の「生産緑地指定希望申し出の処理フロー」をご覧ください。

まず、「指定希望申し出の事由」が発生します。生産緑地法では、別紙2にお示ししています、

「公共施設等の敷地の用に供する土地として適していること」、「500㎡以上であること」、「用排水等の条件を勘案し、営農可能であること」の三つの事由を規定しております。

また、「泉南市生産緑地地区の追加指定に関する基本方針」おきましては、生産緑地法以外の要件としまして、「当該農地等に関する権利を有する者全員の同意が得られること」などがあります。

指定の手続きとしましては、フロー図のとおり事前相談、現地調査を行った後、所有者から「生産緑地指定希望申出書」を提出していただき、再度現地調査や法律及び基本指針に即しているか検討を行った結果、市の関連する計画との整合性に留意した上で、生産緑地地区として指定を行うものです。

今回、新たに追加指定の申出がありませんでした。

また、今後の予定でございますが、今年度の追加募集は年明けからの募集を予定としております。

広報せんなんには、今年の11月号には募集する旨及び翌年の1月号に募集中である旨の内容を掲載する予定です。

本日の案件は、買取申出があった生産緑地について、一連の手続きの結果、行為制限の解除を行った区域の都市計画の変更になります。

なお、本件に係る都市計画法第17条第1項の規定に基づく変更案の縦覧は、平成28年7月15日から平成28年7月29日までの二週間行うとともに、その内容を泉南市のインターネット・ホームページにも掲載致しました。

その結果、案に対する意見書の提出はありませんでした。

それでは、議案書をご覧ください。

議案書の1ページは、今回、都市計画変更する生産緑地地区の一覧表です。

樽井7号から信達牧野10号までの4地区です。

今回、樽井7号から信達牧野10号までの4地区全てが生産緑地の解除に伴う地区の区域変更になります。

また、樽井7号につきましては、解除による地区の廃止となっております。

議案書の3ページから5ページの「新旧対照表」をご覧ください。

3ページ及び4ページについては、土地ごとの制限解除日等を記載しております。

5ページの表の一番下に、「泉南市合計」といたしまして、上下二段書きで変更前と変更後の合計をお示しております。

上の段、現在、225地区、約64.94ヘクタールの生産緑地地区を、今回、下の段、224地区、約63.41ヘクタールに変更しようとするものです。

議案書6ページをご覧ください。A4縦の「位置図」には、今回変更する4地区の所在をお示しております。

次の7ページをご覧ください。A3横で6ページの「位置図」を拡大したものを添付しております。

図面の上の方が海側、下の方が山側になります。上のあたりを横方向に走るのが旧26号線、中のあたりを横方向に走るのが国道26号です。

次の8ページ以降には、「参考図」として、変更する生産緑地地区を縮尺2,500分の1の地図にお示しております。

参考図に基づき、変更の内容を簡単にご説明致します。

まず8ページですが、「樽井7号」は廃止するものです。

前方スクリーンにありますように、縦じま模様で、お示してあります約0.15ヘクタールの生産緑地は、主たる従事者の故障を理由として、買取りの申出がなされ、その後、買取りやあっせんが成立せず、生産緑地としての行為制限の解除に至っているものです。

こちらが、現地の写真になります。

次の9ページです。これは、「男里27号」の一部を廃止するものです。

縦じま模様で、お示してあります約0.1ヘクタールの生産緑地は、主たる従事者の故障を理由として、買取りの申出がなされ、その後、買取りやあっせんが成立せず、生産緑地としての行為制限の解除に至っているものです。

こちらが、現地の写真になります。

次の10ページです。これは、「信達大苗代9号」の一部を廃止するものです。

縦じま模様で、お示してあります約0.05ヘクタールの生産緑地は、主たる従事者の故障を理由として、買取りの申出がなされ、その後、買取りやあっせんが成立せず、生産緑地としての行為制限の解除に至っているものです。

こちらが、現地の写真になります。

次の11ページです。これは「信達牧野10号」の一部を廃止するものです。

縦じま模様で、お示してあります約0.33ヘクタールの生産緑地は、主たる従事者の故障を理由として、買取りの申出がなされ、その後、買取りやあっせんが成立せず、生産緑地としての行為制限の解除に至っているものです。

こちらが、現地の写真になります。

今回の生産緑地地区の変更に関する説明は以上でございます。

ご審議の程、よろしくお願い致します。

会長

ありがとうございました。

ただ今の説明につきまして、何かご意見、ご質問等ございませんでしょうか。

委員(A)

生産緑地は、泉南市内に何箇所ありますか。生産緑地制度は、指定時に30年間農業を継続されていくという制度なのですが、廃止が増えてきた原因は、どのようなことが考えられるのでしょうか。

それから、将来の泉南市の農業、都市農業について、どのように考えているのか、の二点についてお伺いしたいと思います。尚、生産緑地が廃止されると、宅地化されると考えていいのでしょうか。

事務局

私の方からは、生産緑地の数について、お答えしたいと思います。

今回の変更後で、224地区、約64.31ヘクタールでございます。

生産緑地地区の買取申出の事由は、先ほども、ご説明致しましたが、指定後30年経過した場合、農業に従事されている方がお亡くなりになった場合、若しくは、病気等で営農を継続できなくなった場合に限られおり、現在、指定から30年を経過しておりませんので、死亡されたか、病気等で農業を継続できなくなったという理由でございます。

事務局

それでは、泉南市の今後の農業について、ご説明致します。

本日、ご審議いただいておりますのは、市街化区域内の農地、生産緑地について、都市計画上の審議でございますけれども、委員のご指摘は、農政上の問題でございまして、昨年4月に、都市農業振興基本法が施行され、それに伴いまして、今年の5月に都市農業振興基本計画が閣議決定されております。

大阪の様な大都市近郊は、大都市に近いメリットを活かして、農業を振興していくこととされております。こちらは、5月に閣議決定されたばかりで、関係省庁が連携し、取組みを推進することとなっておりますので、本市におきましても、今後、基本計画に従いまして、何らかの検討が必要になってくるものと思われまます。

委員(A)

生産緑地の制度は、分かりましたが、具体的に廃止された後、どうなるのか、教えていただきたい。

事務局

生産緑地地区が廃止されましても、農地は農地でございます。市街化区域内の農地ということになりまして、所有者の意向により、宅地化を行うのか、否かということになります。

委員(A)

泉南市の農業施策、地産地消の問題も含めて、まだ生産緑地地区が200以上残っていますが、今後、どの様にしていこうと考えていますか。

事務局

農政の話になりますと、市街化区域に限らず、泉南市全体のことになって参ります。

先ほど申しましたように、東京・大阪・名古屋周辺は、大都市近郊ですので、もともと宅地化を進めていくという方針でございましたが、最近では、都市にあるべきものとして、農地をとらえていくということで、都市農業振興基本法が施行されておりますので、今後、大阪府等と連携しながら、進めていかなければならないと考えております。泉南市独自の施策としては、労力が軽減される砂栽培等の出来るだけ労力の負担を少なくするような農業を進めて参りたいと考えてございます。

会長職務代理

補足的なお話を少しさせていただきたいと思っております。

生産緑地は、市街化区域内の農地ですから、そもそも10年以内に市街化を進めていく区域の中の話になります。その取扱いというのは、都市の中で営農するという点、空地やみどりという点、延焼遮断という点等で市街化区域内の農地を見直したというのが、生産緑地地区の考え方だと思います。少し市街化区域の考え方と矛盾する点があると言われてるのがこの制度であると思っております。

市街化区域内の農地を生産緑地地区に指定すると税金が安くなるという利点がありますので、営農を継続したい方は、生産緑地に指定するという事で、平成4年から開始された制度です。しかし、先ほど事務局の説明にありました様に30年経過すると、買取申出の理由が成立しますので、たくさん廃止される可能性があるのは、皆さんご承知のとおりです。現在は、亡くなられたり、病気になられて、担い手がいなくなったという理由で毎年、少しずつ生産緑地の買取申出があるという状況です。

生産緑地は、先ほど説明にもありました様に、最低500平方メートルあれば指定できますので、通常、農業で生計を立てていくということを考えると500平方メートルでは困難です。本格的な農業となれば、市街化調整区域内の農地が主流であって、都市計画というよりも、農業施策になると考えます。ですから、生産緑地というのは、農業の生産というのも重要ですが、都市のレクリエーション的な価値や一次避難地的な価値である等、多機能を有する農地であるということを念頭に、保全するものは保全していかなければならないと感じている次第です。

委員(B)

一点だけお聞きしたいと思います。今まで、変更された生産緑地の件数及び面積を教えてください。

事務局

生産緑地は、平成4年に当初指定しておりまして、第1回目の都市計画決定は、248地区、約79.62ヘクタールでございまして、個々の事情で遅れて指定している箇所もございますので、最大の時では、245地区、約80.34ヘクタールでございました。

今回、変更しますと224地区、約64.31ヘクタールになります。

委員(B)

全体でいうと、何割ぐらい減少しているのでしょうか。

事務局

当初指定に比較して、約2割減少しております。

委員(C)

買取申出の理由として、死亡または故障とあるのですが、故障という言葉の定義を説明願います。

事務局

生産緑地法施行規則第4条に規程されておりまして、最終的に市長が認定するものですが、両眼の失明、精神の著しい障害、神経系統の機能の著しい障害、胸腹部臓器の機能の著しい障害、上肢若しくは下肢の全部若しくは一部の喪失又はその機能の著しい障害、両手の手指若しくは両足の足指の全部若しくは一部の喪失又はその機能の著しい障害、それに加えて、今申し上げたものに準ずる障害でございます。

市としては、医師の診断書を提出していただき、面談などによって確認し、手続きを行っております。

委員(D)

先ほどございました指定から30年経過した場合、生産緑地ではなくなるのでしょうか。私も若干、生産緑地を所有しております。10年後、私も営農ができなくなるかもしれません。私の子供はサラリーマンで、農業をするのかどうかもわかりませんが、今後、そのような事態が増えてくると思います。

30年経過すれば自動的に解除になって、担い手がいれば、再申請するのか等、その辺りをお聞きしたいと思います。

事務局

30年経過ということでございますけれども、先ほど、説明させていただきましたが、生産緑地を買取申出できるのは、指定から30年経過するか、従事者の死亡又は故障ということになっておりまして、30年経過したことをもって、買取の申し出ができるということでございます。

現在は、指定から30年経過しておりませんので、死亡又は故障を原因としての買取申出のみでございますが、30年経過すれば、30年経過したという理由で買取申出ができるということでございますので、自動的に解除になるというものではございません。

会長

一点だけよろしいでしょうか。

高齢になると、いろいろ障害が発生してきます。現在の生産緑地で営農されてる方の平均年齢などを調べたことは、ありますか。どれ位高齢化が進んでいるか等、その辺りが故障や死亡と密接に関係があると思います。それと、担い手づくりを行政としてどのように考えておられますか。

事務局

農政の方から、農業従事者についてご説明致します。

平成17年度には、農業従事者が1,005人で50歳以上が731人、平成22年度は、896人で50歳以上が655人ということで、年を追うごとに、高齢化率というのは上昇していると思われれます。ただし、50歳以上、未満で集計しておりますので、60歳以上や70歳以上は把握できておりません。

農業施策と致しましては、高齢の方でも農業が、し易い環境づくりという観点から、座って作業ができる砂栽培について、市ではPRしております。8月16日から19日にかけて市内の農家の方にチラシを配布する予定でございます。その様な形で、出来るだけ身体への負担が少ない農業手法について、お知らせしているところでございます。

会長

設備投資が結構掛るのではないですか。

事務局

仰るとおり、個人で行う場合は、イニシャルコストが必要ですので、企業が導入して、そちらで農業を行うという風なコラボレーションも一つの手法と考えられます。

委員(E)

生産緑地と宅地化農地で税金の差は、どれくらいあるのでしょうか。それと、家庭菜園的な農地も生産緑地と見なせるものなのでしょうか。また、若い農業従事者というのは、あまり見かけませんが、農家の方が高齢化されて、泉南市の農業が衰退していくように思われます。砂栽培もいいアイデアだと思いますが、今後、泉南市の農業はどのようにしていくのか、少しお聞かせ願いたいと思います。

事務局

まず、固定資産税でございますが、一概には答え難いのですが、概ね宅地化農地と比べまして、生産緑地に指定されますと、100分の1から200分の1に軽減されると聞いております。

また、生産緑地は営農が義務付けられておりますが、生産性についての基準はございませんので、市民農園などでも生産緑地となることがあります。

事務局

委員ご指摘のとおり、農業従事者の高齢化については、国もかなり危機感を持っておりまして、日本全国の統計でございますが、農業従事者の68パーセントが65歳以上という危機的な状況でございます。ですから、今までの様な農業のやり方では、若い人も魅力を感じられないので、効率的な方法が必要ではないかと思えます。

また、泉南市は、大都市近郊ですので、高付加価値で高く売れるものを生産するというのが、先ほど申しました政府の考え方でございまして、今後の都市農業のあり方であろうと考えております。砂栽培でもご説明致しましたが、今後の農業は、民間企業等の参入を考えず、農家の力だけで今までの様に継続していくことは、困難であるように思います。

委員(F)

生産緑地の指定希望の方は、どれくらいおられますか。また、他市町から泉南市に転居されて農業をしたいという方はおられますか。それと、泉南市の旧の公社所有地を貸し出し、農業が採算ベースになる様にするなどの取組はありますか。

事務局

生産緑地の追加指定の希望でございますが、先ほども申しました様に、毎年、年明けに指定希望の申出の受付期間を設けております。

今年も1月から2月にかけて受付期間を設けましたが、申し出がございませんでしたので、今回は、廃止のみとなっております。来年も年明けに受付期間を設けますので、申し出があれば、来年度の都市計画審議会にお諮りすることになります。

また、市外の方でも泉南市の市街化区域に農地をお持ちであって、要件を満たせば、生産緑地の指定を申し出することができます。申し出できる方は、土地の所有者のみでございます。

事務局

旧の開発公社の所有地でございますけれども、公共用地として必要でないものは、売却するということになっております。仰られたように、農業が生業として成り立つというのは重要な点でございますが、大阪府下では大規模な農業というのは、土地利用的にも難しい状況でございます。大都市近郊の農業としては、やはり、様々な工夫が必要ですが、高付加価値の品を作るということが大事な点であり、従来の農業の方法では今後益々厳しい状況になるという危機感を持っております

委員(G)

今、大都市近郊では、販売価格の高いものを生産するという様なお話がございましたが、私は、子供にアレルギーの関係もあって、少し高いのですが、米油を使っています。米油は、生産が追い付かなくて品切れになったようなこともございました。高付加価値の農産物を生産するというのもあると思うのですが、米油の様に加工品等も視野に入れて施策を進めていただければと思います。

事務局

仰られるとおりでと思います。国においても6次産業化に力を入れておりますが、どのようなものに加工するかというのも難しいところでございます。泉南市の特産品は、里芋でございますが、大阪府下では葉物野菜、特に春菊などの販売が好調と聞いております。

この様な情報を的確に把握し、発信していくことが、今後、大事な点になってくると考えております。

委員(G)

6次産業を進めると若い人や福祉関係の就労支援にもなると思いますので、進めていっていただければと思います。

会長職務代理

都市計画審議会ということを前提に少しお話をさせていただきたいと思います。生産緑地という名前ですが、

生産を重視しているわけではないものです。

農業施策というのは、どちらかというと市街化調整区域の農業振興地域や農用地において、農業振興を考えていくものと私は考えます。生産緑地は、規模が小さいところが多く、農産物の販売を大々的に行っている様なところは極めて少ないであろうと思います。

少し、生産緑地に絞って議論を進めないと農業施策の議論を始めるとまだまだ時間が掛ってしまう様に思います。担い手の確保などによる人口の議論は都市計画にも関係はありますが、都市計画審議会ですから、もう少し生産緑地に論点を絞って議論した方がよいと考えます。

委員(F)

今回の都市計画審議会は、生産緑地の買取申出の手続きを終えて、変更するものばかりですので、今後10年、20年を経過すると、生産緑地がどれくらい残るのかということが気になります。先ほど、仰られた様に、都市計画審議会ですから、農業の将来を議論するのは少し違うかもしれませんが、農業施策と関連させていかないと、毎年この審議会で、後継者がいない等の理由で廃止ばかりになってしまうと思います。ですから、将来的には、農業施策、南部の山や宅地の問題も関連させた話し合う場を設けていただければと思います。

会長

いろいろご意見等があると思いますが、他にございませんか。

会長職務代理

今回の変更について、確認させていただきたい点がございまして。大幅な変更のある11ページにあります箇所ですが、4ページの数字では残りが約0.05ヘクタールとなっておりますが、生産緑地の最低面積要件の500平方メートルを確保できていて、何とかギリギリ残るという理解でよろしいでしょうか。

それと、8ページは、一つの敷地で所有者が一人でしょうか。お二人いらっやっやって、一人の方が買取申出されて、残りの方の面積が500平米を切って生産緑地として成り立たなかったものでしょうか。

その辺りを教えていただきたいと思います。

事務局

まず、8ページでございまして、こちらは、別々の所有者でございまして、両方から買取申出が提出されております。現状は、一団の土地として開発行為が進んでおります。

11ページの残りの面積でございまして、500平方メートル以上確保されており、生産緑地として存続していただけます。

会長

ほかにご意見もなさそうでございますので、採決をとりたいと思います。本審議会として原案を承認することとしてよろしいでしょうか。

賛成の方は、挙手願います。

<全員挙手>

会長

全員賛成でございますので、原案通り承認することと致します。

なお、この案件に対する答申の形式につきましては、私に一任していただいでよろしいでしょうか。

<異議なしの声>

会長

ありがとうございます。

それでは、事務局からその他報告につきまして主旨の説明をお願いします。

ご質問、ご意見などは、説明の後でお願いしたいと思います。

事務局

それでは、りんくうタウンの都市計画変更 案 について、ご説明致します。

まず、りんくうタウンについて、少しご説明いたします。前のスクリーンが現在の状況でございます。

泉南市域は、平成8年から企業の進出が始まりました。前方のスクリーンで、空港関連産業ゾーン、紫色で示しております箇所は、全 19 区画で、その内訳は、事務所2、商業施設1、福祉施設1、工場等が 15 となっております。

次に工場団地ゾーン、水色で示しております箇所は、全 30 区画で、その内訳は、商業施設 1、医療・福祉施設1、共同住宅1、野球場1、研究施設 1、防災拠点1、工場等が 24 となっております。

まちびらきから 20 年が経過し、りんくうタウンを取り巻く情勢変化、上位計画での位置付けも変化しておりますので、土地利用計画を見直し、来年3月の都市計画変更に向けて作業をすすめているところでございます。

前のスクリーンは、上位計画である第5次泉南市総合計画のまちの構造模式図でございます。山側は、産業拠点として、また、海側は、交流・レクリエーション拠点として位置付けております。

次に、泉南市まち・ひと・しごと創生総合戦略においても、「にぎわいと交流が生まれるまち魅力発掘戦略」の具体的施策として、「りんくうタウンエリアにぎわい創出」が掲げられております。

また、昨年、本審議会でご承認をいただいた都市計画マスタープランにおきましても、地域の将来像として、「にぎわいのある美しい海辺のまち」、地域づくりの目標といたしまして、「四季を通じてにぎわう観光」、「レクリエーション拠点の形成」、「安全で活力のあるりんくうタウンを形成となっております。

これらの上位計画を踏まえまして、りんくうタウンの土地利用計画を見直しております。

まず、海側でございます。交流レクリエーション拠点として、官民連携による魅力的な公共空間の創出や分譲用地への宿泊施設誘致事業などを促進します。

次に山側でございます。産業拠点として、企業の新たな展開や再構築を図り、産業活動を継続し易い土地利用環境を整備するとともに、市の新たな都市核として、交流とにぎわいをより一層創出し、海側の交流・レクリエーション拠点への波及効果を促進します。

それでは、本日、お配りいたしました資料1の内容を説明させていただきます。

前のスクリーンは、資料1の元図、即ち、現在のりんくうタウンの都市計画の状況でございます。

まず、最初に市が大阪府企業局から分譲用地を平成7年から無償使用しているサザンスタジアムの件でございます。サザンスタジアムは、平成9年の国体開催後も、天然芝のグラウンドであることから、年間約1万人の利用があり、施設の継続について、大阪府タウン推進局や大阪府公園課と協議した結果、A のりんくう公園予定地とサザンスタジアム用地を等積交換することとなり、サザンスタジアムをりんくう公園に編入し、逆にA のりんくう公園の一部を分譲用地に変更するものでございます。

りんくう公園は、広域公園でございますので、大阪府の決定案件となります。尚、A につきましては、民間の事業用地として、市として、民間の宿泊施設誘致を推進して参りたいと考えております。

次に用途地域の変更でございます。こちらは、市決定の案件でございます。

赤マル1と書いておりまして、黄色に紫のハッチでお示している箇所でございます。

官民連携による魅力的なにぎわいのある公園整備を行うため、従来のテニスなどに加えて、新たなグランドスポーツなどを行うゾーンとして、都市公園法の公園施設の枠の中でPFI事業の自由度を持たせるために、第一種住居地域から周辺の用途地域に整合した準工業地域に変更します。

続きまして、赤マル2と書いて、黄色にピンクのハッチでお示している箇所でございます。

りんくう公園、サザンスタジアム交換用地等を官民連携による魅力的なにぎわいのある公園整備等を行うため、PFI 事業者や宿泊施設事業者のインセンティブを大きくするため、第一種住居地域から四車線の広域幹線道路である泉佐野岩出線沿道であることを加味し、にぎわいを創出するために相応しい近隣商業地域に変更するものでございます。

引続き赤マル3と4と書いておりまして、紫色及び水色にピンクのハッチでお示している箇所でございます。

当地区は、平成 16 年から大規模集客施設が立地し、年間約1,000万人の集客力を要しており、りんくうタ

ウン南地区全体のにぎわい創出に不可欠なゾーンであり、市の新たな都市核として、交流のにぎわいをより一層創出し、今後の公園 PFI 事業への波及効果も期待されることから、商業施設の事業の円滑な展開を促進するため、用途地域を準工業地域及び工業地域から近隣商業地域に変更するものでございます。

次に、赤マル5と書いておりまして、紫色にピンクのハッチでお示している箇所でございます。

官民連携による魅力的なにぎわいのある公園整備等を行うため、広域幹線道路沿道であることを加味し、周辺の用途地域の変更に整合させ、準工業地域からにぎわいを創出するために相応しい近隣商業地域に変更するものでございます。

以上をまとめ、スクリーンにある現在の都市計画をご説明したとおりに変更しますと、ご覧のような都市計画になります。

次に資料2のご説明をさせていただきます。

前のスクリーンは、先ほど説明致しました土地利用計画でございます。

地区計画は、建築物の制限など、大変細かい内容になりますので、今回は、その基本的な整備、開発の方針をご説明致します。

こちらは、土地利用計画で、山側、産業拠点と位置付けた区域を産業ゾーン、医療・保健・福祉ゾーン、商業ゾーンとゾーニングしたものでございます。

まず、産業ゾーンは、立地企業の事業拡張や定借事業者の入替りに対応するため、最低敷地面積及び壁面後退を見直し、企業活動の活性化を促進します。

次に、医療・保健・福祉ゾーンは、基幹病院や福祉施設等を核として、商業ゾーンに近接し、また、周辺のバリアフリー環境を考慮し、共同住宅の立地を可能にし、歩いて日常生活を営めるまちづくりを促進します。

また、商業ゾーンは、都市核として、大きな集客力を有する大規模集客施設を中心に広域的な交流を一層促進することにより、にぎわいを創出し、周辺の公園等へのにぎわいの波及効果を促進します。

次に、土地利用計画で、海側、交流レクリエーション拠点として、官民連携による魅力的な公共空間の創出や分譲用地への宿泊施設誘致事業などを促進すると位置付けた区域の整備・開発の方針でございます。

みどり色の箇所が PFI による公園整備事業として、民間事業者のあらゆるノウハウを活用し、にぎわい・交流の公園整備等を促進する区域でございます。

前のスクリーンでピンク色の線で囲まれている箇所が、市として、積極的に宿泊施設を誘致し、広い世代・国内外の集客を促進区域でございます。

最後に今後のスケジュールをご説明致します。

昨年の秋口から関係機関と協議を始めておりまして、現在は、事前協議の最終段階でございます。

今月中には、関係機関との事前協議を終了したいと考えております。

9月14日には、大阪府と合同で都市計画変更の説明会を南部水みらいセンターで開催する予定にしております。

まして、広報せんなん9月号でお知らせ致します。また、関係権利者の方には、直接、案内状を配布する予定でございます。

説明会終了後、地区計画は、手続きが1つ多くなっており、素案の条例に基づく縦覧を2週間行い、その後1週間、意見を募集します。

また、広域公園である「りんくう公園」は、大阪府決定案件でございますので、10月12日に府庁で公聴会を行います。そのご案内も広報9月号に掲載致します。

地区計画の縦覧・意見募集の後、案としてオーソライズされたものと用途地域の案について、10月末を目途に大阪府と最終の協議を行います。

協議終了後、2週間、りんくう公園と同時に用途地域、地区計画等の法律に基づく縦覧及び意見書の提出する期間を設けます。

これらの手続きを経て、来年1月の中旬から下旬に本審議会に「りんくう公園」は諮問、「用途地域・地区計画等」につきましては、付議させていただく予定でございます。

また、りんくう公園は、当審議会の意見を踏まえ、市長から知事に意見を返し、来年の2月上旬、大阪府の都市計画審議会に付議される予定でございます。

りんくう公園、用途地域、地区計画等は、関連した案件でございますので、現在のところ、地区計画の条例の議決を受けて同時に告示する予定にしております。

りんくうタウンの都市計画変更 案 についてのご説明は、以上でございます。

会長

どうもありがとうございました。

ただ今の説明につきまして、何かご意見、ご質問等ございませんでしょうか。

委員(A)

まず一点目は、本来、りんくう公園は、大阪府が整備するものではないのかということです。それを大阪府が整備しないから、泉南市に貸して整備させるということになり、市は財政難であるので、PFI手法、即ち民間の資力をもって整備するという案が導入されようとしているのですが、実際に民間事業者が手を挙げてくれるのか、どうかという点です。例えば、泉佐野市では交通の利便性が良いということで、アイスアリーナを建設すると聞いていおりますが、交通の問題を解決しないで、泉南市が行おうとしている公園整備ができるのかどうかということです。私は、りんくう公園整備そのものについて反対ではありませんが、泉佐野市や田尻町は、大阪府がお金を掛けて整備している箇所もありますので、大阪府が整備すべきだと思います。

また、市が整備する場合、本当に市の財政負担はないのかどうかという点です。現在、泉南市は430億円

の借金がありますが、りんくう公園の整備に要する費用すら明らかになっていません。これは、おかしいと思います。PFIでどの程度資金を調達しようと考えているのかも不明ですし、私は整備費用や財政面について、市民に対しても、明確でないのは、おかしいと思いますので、副市長にこの辺りをお聞きしたいと思います。

副市長

大阪府との関係ということで、先頃行われた予算委員会でも議論させていただいたところですが、本来、大阪府が整備すべきというご意見でございます。大阪府下の公園整備状況を考えますと、なかなかりんくう公園の整備が進まないという状況がございました。その様な中で、泉南市としては、市の税金ではなく民間の活力を活用して、市民のためになる公園を整備するということで、この計画を進めているという認識でございます。

現在は、コンサルタントと契約し、民間事業者をどのように導入していくかということを検討している段階でございます。今後、民間資金導入の仕組みが具体化して参りますので、その推移を見守っていただきたいと考えております。

今回は、りんくう公園の都市計画について、来年1月にお諮りする案件の途中経過をご説明させていただいたところでございます。

委員(A)

漠然とした説明でしたけれども、これは、泉南市のまちづくりの根幹にかかわる問題です。大阪府の考え方は、泉南市のりんくう公園について非常に冷たいと思います。北摂地域の公園の方が、整備優先度が高いので「優先順位の低い公園を整備したければ、市で自ら考えて整備しなさい」という風な感じで受けとめました。

それともう一点は、PFIを導入するということですが、いったい費用がどれ位なのか分からないですし、民間が採算割れした場合、泉南市が債務負担をしなければならないのか等、何も分からないのです。にぎわいを創出する云々という問題だけではなく、根本的な公園整備の財源等が不明確だと思います。

そもそもりんくうタウンの埋立事業を行う際、30年ほど前に、約50億円の年収があるということだったかと思いますが、実際は6億円の収入しかない訳ですから、お金のことをきちりと市民に説明すべきだと思います。今の説明だけでは、分からないと思います。

副市長

一点目の大阪府がりんくう公園についてどのような思いを持っているかというのは分からないところですが、結果としてなかなか整備が進まなかった状態で、市と府で様々な議論をして、この方法であれば整備が進むということで、進めています。大阪府だけに任せるのではなく、地元から提案して、良い方向に進もうという段階

まできておりますので、議会の皆様にも応援していただきたいと思っておりますし、方向性がおかしいと思われる場合は、注意していただきながら、進めて参りたいと考えています。

お金の面につきましては、現在、PFIをどういう形で導入できるかということをごコンサルタントと契約して検討を始めておりますので、具体化して参りましたら、ご説明させていただきたいと思っております。1月にご審議いただく際には、その辺りにつきましても、情報提供して参りますので、今後の推移を見守っていただきたいと思っております。

委員(B)

資料11についてですが、200/60など数字ばかり書かれており、これは、容積率と建蔽率のことだと思っておりますが、この辺りを凡例で説明しておかないと分からないと思っております。

丸4は、工業地域から近隣商業地域に変更するということですが、その横の水色、即ち、工業地域を残した理由は、何かありますか。定期借地の関係もあるとは思いますが。

事務局

凡例につきましては、次回から分かりやすい資料の作成に努めます。

工業地域を残す件でございますが、この案の作成過程で議論があったのですが、この工業地域を無くしますと、関西空港島を除くと泉南市域に工業地域が無くなってしまいますので、今回の変更では、工業地域を残すということに致しております。

委員(B)

工業地域を無くすと何か問題があるのでしょうか。一定の条件があって、残さなければならないというのであれば分かるのですが、あえて残す理由には、なっていないと思っております。

事務局

用途地域が工業地域以外では、立地できないものもありますので、空港島以外にも工業地域が必要であるという判断を致しました。

委員(B)

都市計画マスタープランにあります様に、泉南インターチェンジ周辺は地区計画によって、郊外型産業の立地を可能としており、工場が進出してくる可能性がある中で、あえてりんくうタウンに工業地域を残す必要があるのか否かという点がよく分からないのですが、今日は、これで結構です。

会長

スケジュールを前に映して下さい。

今後、このようなスケジュールで進んで、来年の1月中旬から下旬に本審議会に諮問及び付議される予定ですので、都市計画案の縦覧等に委員の皆さんも注意を払ってご覧いただいて、次回の審議会に臨んでいただかないと、変更の内容が結構多いので、審議会の時間だけでは厳しいかもしれません。特に先ほどの公園整備の財源問題などは、直接、都市計画の議論ではありませんが、都市計画審議会で扱うには厳しいと思いますので、各委員、各々ご理解を深めていただいております様に希望します。

本日予定しておりました、議事につきましてはこれで終了したいと思います。

他に何かご意見が無いようであれば、これにて閉会させていただきたいと思います。

よろしいでしょうか。

<意見なし>

会長

ありがとうございます。

それでは、平成28年度第1回泉南市都市計画審議会の閉会とさせていただきます。

本日はありがとうございました。

午前11時55分終了。