

平成 29 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政策課

平成 29 年度第 1 回泉南市都市計画審議会

1. 日時 平成 30 年 1 月 19 日(金)
午前 10 時から午前 12 時まで
2. 場所 泉南市役所 2階 大会議室
3. 出席者 川角 典弘、下村 泰彦、中尾 清、馬場 定夫、古谷 美枝子
大森 和夫、金子 健太郎、渋谷 昌子、原口 悠介、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
市長 竹中 勇人
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 大原 崇
農業委員会 事務局長 根来 博和
都市整備部長 奥田 雅則
都市整備部 次長 伊藤 好幸
都市政策課 課長 市川 裕康、参事 眞田 知彦、係長 奥野 誠也、主任 小西 至一
7. 本審議会に報告された案件
 - ・ 「南部大阪都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更」について(諮問)
 - ・ 「南部大阪都市計画生産緑地地区の変更(泉南市決定)」について(付議)
 - ・ その他-1 「地区計画の条例変更」について
(南部大阪都市計画樽井三丁目・馬場二丁目地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例)
 - ・ その他-2 「(仮称)泉南市営りんくう公園整備等事業の概要」について

事務局

皆さん、おはようございます。

ご案内の時刻になりました。

ただ今から、平成29年度第1回泉南市都市計画審議会を開催いたします。

本日は、委員改選後初の審議会でございます。したがって、現在、会長職は空席となっております。

会長が選任されるまでの間、会議の進行は、事務局で行わせていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

まず、審議会の開催にあたりまして、市長から一言ご挨拶を申し上げます。

市長

皆さん、おはようございます。

本日は、お忙しい中、本都市計画審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

また、審議会委員の改選に際し、委員就任を快くお引き受けいただきまして、誠にありがとうございます。

本日の都市計画審議会は、議案第1号が「住宅市街地の開発整備の方針の変更」について、議案第2号が「生産緑地地区の変更」についてでございます。どうぞよろしくご審議を賜りますよう、お願い申し上げます。

その他の案件といたしまして、昨年から取り組んでおります「りんくう公園の整備事業」の進捗状況について、ご説明させていただきたいと思っております。この事業は、大阪府営公園を泉南市にお任せいただき、泉南市がPFI事業として展開するものです。独立採算性の公園事業ということで、全国的にも非常に珍しい事業だと注目をされてございます。現在の進捗状況につきまして、後ほど、担当から説明させていただきますのでよろしくお願いいたします。

それでは、本日の議案の審議に際しましては、慎重、かつ、純度の高い議論をお願いいたしまして、私の挨拶とさせていただきます。

どうぞよろしくお願いいたします。

事務局

それでは、本日の委員の出席状況を報告させていただきます。

本日は、委員15名全員出席していただいておりますので、審議会は適法に成立しております。

ここで、配布させていただきました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、両面印刷となっております別紙1「生産緑地買取申出の処理フロ

一)、別紙2「生産緑地指定希望申出の処理フロー」、その他の1といたしまして、地区計画の条例変更についての資料及びその他の1の参考資料①、②、その他の2といたしまして、泉南市営りんくう公園整備等事業の概要についての資料を配布させていただきました。

ご確認いただきまして、不足がございましたら事務局までお申し付けください。

お手元に資料はございますでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは、改選後第1回の審議会でございますので、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、

大阪観光大学名誉教授の中尾 清委員でございます。

大阪府立大学大学院人間社会システム科学研究科教授の下村 泰彦委員でございます。

和歌山大学システム工学部講師の川角 典弘委員でございます。

泉南市農業委員会会長職務代理の馬場 定夫委員でございます。

泉南市人権擁護委員の古谷 美枝子委員でございます。

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、

市議会議員の大森 和夫委員でございます。

市議会議員の金子 健太郎委員でございます。

市議会議員の澁谷 昌子委員でございます。

市議会議員の原口 悠介委員でございます。

市議会議員の南 良徳委員でございます。

続きまして、審議会条例第2条第2項第4号の規定による委員で、

居倉 順子委員でございます。

角谷 ヒサ子委員でございます。

奥野 正章委員でございます。

柿本 繁雄委員でございます。

中尾 精宏委員でございます。

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。

竹中市長でございます。

清田副市長でございます。

市民生活環境部 部長の知久でございます。

市民生活環境部産業観光課 課長の大原でございます。

農業委員会 事務局長の根来でございます。

都市整備部 部長の奥田でございます。

都市整備部 次長の伊藤でございます。

都市政策課 参事の眞田でございます。

都市政策課 係長の奥野でございます。

都市政策課 主任の小西でございます。

わたくし、都市政策課長の市川でございます。

どうぞ、よろしくお願いいたします。

本日の案件は、会長の選任後、審議の案件が2件、その他報告が2件となっております。

それでは、審議に入らせていただく前に、本審議会は委員改選後、初めての審議会でございますので、会長の選出が必要でございます。泉南市都市計画審議会条例第5条第1項の規定により、学識経験者の委員の中から会長を選出することとなっておりますので、事前に配布しております資料の泉南市都市計画審議会「会長の選出について」の3ページの委員名簿をご覧ください。

委員名簿の上から5名の方が、学識経験者として就任していただいている委員の皆様でございます。

こちらの方々の中から会長を選出していただきたいと思っております。

大変僭越ではございますが、簡単に各委員のプロフィールをご紹介します。

川角委員は、和歌山大学システム工学部デザイン情報学科の空間デザイン研究室で情報化時代に対応した空間(インテリア、建築、都市景観)のデザイン方法や環境の研究に取り組んでおられます。

続きまして、下村委員は、大阪府立大学大学院人間社会システム科学研究科において、緑地計画、ランドスケープ・デザイン、景観計画、市民参画などの研究を手掛けられておられます。

中尾清委員は、大阪観光大学の名誉教授で、神戸市役所での行政経験から地域における観光まちづくりなどがご専門でございます。

馬場委員は、農業委員会職務代理を務めておられます。農業と都市計画は、密接な関係がございますので、農業の実務的な見地からご意見などを賜りたいと考えております。

続きまして、古谷委員は、人権擁護委員を長年に渡って務めておられ、様々な場で活動しておられます。

会長の選出につきましては、推薦方法とさせていただきたいと思っておりますが、委員の皆様、ご推薦はございますでしょうか。

委員(A)

はい。僭越ではございますが、これまでの審議の継続性もございますので、中尾清委員に、会長職を引き続きお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

事務局

ただ今、A委員から、中尾清委員にお願いしてはどうかというご推薦がございましたが、皆様いかがでしょうか。

<異議なしの声>

事務局

中尾清委員、お引き受けいただけますでしょうか。

<中尾清委員了承>

事務局

中尾清委員の会長就任が決まりました。

席をご用意いたしますので、少々お待ちください。

これ以降の議事の進行は、中尾会長にお願いしたいと思います。

会長

ご推薦によりまして、引き続き会長を務めさせていただくことになりました。

皆様のご協力によりまして、円滑に会議を運営してまいりたいと思います。それでは、座って進行させていただきます。

よろしくお願いたします。

事務局

審議会条例第5条第3項の規定によりまして、会長には、あらかじめ職務代理者を指名していただくことになってございます。どなたかご指名ください。

会長

はい、承知いたしました。

引き続き、下村委員にお願いしたいと思いますが、いかがでございましょうか。

<異議なしの声>

会長

ありがとうございます。

では、下村委員いかがでしょうか。

<下村委員了承>

会長

それでは、ただ今より、議事に入ります。

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。

よろしくをお願いします。

事務局

それでは、第1号議案「南部大阪 都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更」について、ご説明いたします。

第1号議案の南部大阪都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更については、大阪府が都市計画決定権者として手続きを進めているものでございます。

今回、大阪府が都市計画変更を行うにあたり、本内容の中に泉南市の内容があることから、大阪府知事から泉南市長あてに意見照会がきております。

その為、本審議会にお諮りし、大阪府へ回答を行うものでございます。

お配りしております第1号議案の参考資料の1ページに、概要版としてまとめたものを作成しておりますので、こちらに沿って説明させていただきたいと思っております。

大きな流れとしましては、平成28年12月に大阪府住生活基本計画(住まうビジョン大阪)が改定されました。

住宅市街地の開発整備の方針は大阪府住生活基本計画にある重点供給地域に適合しなければならないとされていることから、大阪府住生活基本計画の変更に伴い、今回の都市計画変更が実施されております。

住宅市街地の開発整備の方針とは、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第4条に基づくものであり、都市計画法の規定により、都市計画として定めることができることとされており、

本方針は、都市計画区域マスタープランなどの他の方針と同様に、住宅・住宅地の供給に関するマスタープランであり、大都市地域における住宅地及び住宅の供給を促進するため、定めるものでございます。

定める事項は住宅市街地の開発整備の目標、方針及び重点地区とその計画の概要でございます。

変更内容の要点といたしましては、本方針においては、目標及び方針を前文として定めており、前文における「住宅市街地の開発整備の目標」及び「良好な住宅市街地の整備又は開発の方針」について、住生活基本計画の基本目標等と整合をはかるものでございます。

住宅市街地の開発整備の目標においては、旧では「安全・安心で居住魅力と活力ある大阪」という主旨であったのに対し、新では「住まうなら大阪、多様な人々が住まい、訪れる居住魅力あふれる都市の創造」という主旨へ変更されてございます。

良好な住宅市街地の整備又は開発の方針において、テーマ別方針では、これまで安全・安心の確保に重点を置いた取組みを進めてられてきましたが、新では、活力・魅力の創出と安全・安心の確保が相互に作用するような考え方へと変更されております。

概要版右側上段の地域特性格別方針では、これまでの考え方に加え、空家の有効活用や都市農地が「宅地化されるべきもの」から都市に「あるべきもの」へと転換したことで、農業の安定継続や良好な都市環境の形成に資することが重要であることから、適正な保全を図るものとして変更されております。

次に3の重点地区の整備又は開発の計画の概要ですが、今回、南部大阪都市計画区域においては、31地区あったものを事業の完了などに伴い、5地区へと変更されます。

なお、泉南市域においては、変更はなく、泉南市新家駅南地区を継続していくものでございます。

泉南市新家駅南地区は地区計画制度により、開発事業を適切に誘導し、地区施設の実現と良好な住宅地の形成を促進するものでございます。

赤枠で囲まれている範囲が泉南市新家駅南地区で重点地区に該当する範囲でございます。

JR阪和線の新家駅から山側のおよそ14haの部分となっております。

本案件においては、昨年の平成29年8月7日～8月21日を公述申出期間とし、公聴会における公述申出はありませんでした。

案の縦覧においては、昨年の平成29年11月13日～11月27日で実施し、意見書の提出はありませんでした。

また、来月の2月9日には本案件が大阪府の都市計画審議会に諮られる予定でございます。

第1号議案の説明は以上でございます。

ご審議の程、よろしく願いいたします。

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(B)

この地域では、具体的にどういう計画を進めていくことを考えておられるのか教えていただきたい。

新家の駅前には、交通渋滞が起こり、非常に問題になっている。例えば、「夕方は海側から山側に新家駅の踏切を超えてすぐの交差点で渋滞になり、なかなか帰宅できない」、「新家駅山側にある商店に買い物に行くのは、渋滞のため、車では行けない」、「商店側も客足が伸びず売り上げがなかなか上がらない」、「クリークという商店があったが撤退した」などがあります。

環境等は申し分なく、住みやすい地域になるところだと思います。

根本的な交通渋滞の解消に、開発等を絡めて考えておられるのかを説明してください。

事務局

新家駅南地区につきましては、平成2年から、地区計画を制定しております。それに伴いまして、都市計画道路よりも規制の緩い施設になりますが、地区施設道路を地区計画の中で決定してございます。

現在、新家駅南地区につきましては、今、前に映っておりますけれども、その区域の中に、駐車場になっている低未利用地や宅地化農地が約1ha ございます。生産緑地についても、約2ha ございます。最近よく言われております「駅を中心にしたまちづくりをしていく」「公共交通機関に近いところでまちづくりをしていく」という観点から、駅の近いところにある、まとまった空閑地で開発等を行う場合、地区計画に基づいて開発を進めていただくこととなります。

都市計画マスタープランにも記載されておりますけれども、泉南市として、新家駅周辺地区の住宅市街地の整備に関しましては、重点地区に指定し、新家駅を中心とした、地域の核として整備してまいりたいと考えてございます。

委員が仰っておられました、新家駅の交通渋滞の問題でございますけれども、こちらに交通のロータリー等ができてございます。この整備につきましても、地区計画に定めておりまして、重点地区に指定しておるといことで、住宅市街地の総合支援事業により補助金をいただき、事業を進めてまいったという経緯がございます。

引き続き重点地区に指定することで、インフラの整備にもいろいろな手法が使えると考えられますので、

重点地区への指定を継続したいと考えてございます。

以上でございます。

委員(B)

この地域がより住みやすい地域となり、人が集まってくると、交通渋滞が一層ひどくなってしまうという矛盾が生じてくる。交通渋滞が起これば、先程も言ったように便利な地域でありながら、クリークという商店が撤退したり、交通渋滞により、時間がかかるため地元の商店にお客さんが来ないという問題が起こってきます。そういう矛盾を解決していかないといけないと思います。

交通渋滞の解消に向けて、例えば、市がどのような取り組みをしているのかを解説してほしい。駅前に車が集中しないような道路、砂川樫井線をつくってどのように進んでいこうとしているのか、JRに対して遮断機がもっと短い時間で開閉する「かしこい踏切」の設置の交渉を行っている、踏切内の段差の解消を行っているなどについて、お聞かせ願いたい。

また、四叉路で道路が狭い、道路形状が不規則な形であり、車の運転が非常にしにくいという問題もあります。そういうことに対して、市全体としてどのような改善策に取り組んでいるのかという説明を受けないと、地元から不満が出てくると思う。

地区計画に沿った開発が進むようなまちづくりを、どのように行っているのかという説明をもう一度お願いいたします。

事務局

新家駅の慢性的な渋滞緩和につきましては、通過交通となっている自動車の流入が多くなっておりますので、現在、砂川樫井線という道路事業によりまして、大阪和泉南線のバイパス整備を行っております。砂川樫井線が開通した際には、砂川樫井線へ通過交通の自動車が流入し、新家駅前の渋滞緩和に寄与する、という考えで事業を進めております。新家駅前の渋滞緩和の解消につきましては、この事業をできるだけ早期に完了するように取り組んでおるところでございます。

踏切につきましては、現在、JR 日根野駅まで整備されております「かしこい踏切」について、JR 和歌山支社管内の JR 日根野駅から JR 和歌山駅までの間にも、早期に整備していただくように JR に要望しているところでございます。

以上でございます。

委員(B)

新家駅のロータリーの設立も、支援を受けながら行ったという説明がありましたが、四叉路の件や、道路

が狭い件など、国や府の支援がない限り、泉南市の財政だけでの問題解消は無理だと思いますが、財政的支援ではどのようなことが可能なのか、また、今後、どのような要望をする予定なのか説明してもらえますか。

事務局

先程も申しましたけれども、重点地区に指定されますと、住宅市街地盤整備事業制度が利用できます。重点地区に指定されていないと、国費の交付条件を満たさないこととなりますので、住宅市街地盤整備事業制度の利用には、重点地区の指定が必須の要件となっております。

ある程度大きな開発や家の建て替え等でセットバックしていただいた際に狹隘道路を少し広く整備する、もちろん一部だけを広くしてもなかなか効果が出ないと思いますので、一定まとまった段階での狹隘道路の整備等や、大きな開発に伴う道路整備等の事業を行う際に、交付金の要望をする考えでございます。

会長

重点地区のメリットを説明していただきましたが、よろしいでしょうか。
他にございますか。

委員(C)

最初のページに戻していただけますか？

大阪府の審議会で、「住まうビジョン・大阪」の作成を昨年までお手伝いしておりました。この左に書いてある「住まうなら大阪！」を見直しているという情報は入っておりますでしょうか。

旧の方に「安全・安心で居住魅力と活力のある大阪」とありますが、新の方に「安全」や「安心」という文言が抜けているという点について、市町村よりご意見があり、大阪府がもう1度見直しをかけている、もしくは、見直しをかけ終わっているかの状況になっているかと思います。それにより、タイトルが変更になっているのではないかと思います。もう一度、ご確認していただけたらと思います。

平成28年に作成した際には、「住まうなら大阪！」で間違いありませんでしたが、先程申し上げましたように「安全・安心」のキーワード抜けているということで、グレードダウンしているのではないかというご意見が多数あったというふうに聞いております。

前提条件のところだけであり、直接、新家駅の件には関わりのない内容でございますが、ご確認をお願いいたします。

事務局

「安全・安心」の件につきましては、いろいろご意見があるという事は承っております。

大阪府住宅まちづくり審議会が、今、開催されているという情報は市の方には来ておりませんが、その「安全・安心」については議論があるというのをお聞きしてございますので、大阪府の住宅まちづくり部に確認させていただきたいと思います。

会長

他にいかがでしょうか。

委員(D)

テーマを拝見しております、新・旧のテーマの対応については特に問題がないと思いますが、先程、C委員が仰いました新テーマの中に「多様な人々」という文言が追加されております。私はこれの方が重要ではないかと思っております。

都心居住がどんどん減少する中で、大阪府としては大阪の中心部に人を住まわせるための住環境を整備したいと、それに対して泉南市というのは郊外都市ですので、ベッドタウンとして居住地を提供するという立場がございます。

それを考えていくと、「多様な人々」を市の方がどのように定義されているのか。私は大きく分けて3つあると思います。

まず1つ目は、子育てをしたり、実際に労働者として働いている、いわゆる現役の世代です。

2つ目は、いわゆる引退をしたシニア世代の方で、老後をここで過ごすという方です。シニア世代に関しては、先程、C委員が仰られた安全で安心に暮らせるということ、これに関連して、B委員が仰ったようにお年寄りの方がこれから車を運転して買い物に行くということが非常に困難、あるいは徒歩で買い物をする場合にも交通事故等の問題があります。また、車を運転する場合にも、最近ニュースになっておりますように、高齢者が女子高生をはねてしまったということがあるように、今後、シニアの方の交通環境に様々な面で危険があるという問題があります。

最後に、3つ目は、「国内外」という記載があることから、外国人です。

大阪府は、観光あるいは国際都市として外国人をターゲットに考えている。例えば、大学の事情で言いますと、韓国、中国、それから東南アジアからたくさんの学生が来るわけですが、和歌山の周辺の場合、家賃もそれなりに安いですが、外国人コミュニティが非常に遠くなります。留学生にとっては、そういうコミュニティに近い大阪の中心地あるいは泉南のような郊外都市にいれば、大阪にも出やすく、大学にも通いやすいというメリットがあるわけです。残念ながら、泉南市を含めた郊外都市には、外国人を受け入れるような環境が十分整備されておられません。これから、我々日本人だけで市街地を形成し、発展していく望みが薄いというこ

とであれば、そういう国際化ということが、この中に隠れたテーマとして盛り込まれているのではないかと思います。

私からの質問としては、「国内外からの多様な人々」という文言を、市の方がどのように考えておられるのか、ご意見をお聞きしたいと思ったのですが、いかがでしょうか。

会長

事務局をお願いします。

事務局

住まうビジョン大阪では、「国内外からの多様な人々を惹きつける住まいと都市の実現」ということで、施策の柱として挙げられてございます。

泉南市におきましては、現在、住生活基本計画に基づく計画がまだ策定されておりません。様々な議論があると思いますけれども、今のところ住生活基本計画泉南市版という形で、明確な「多様な人々を惹きつける住まいと都市」というような考えは、プランとして出ているところではございません。

以上でございます。

委員(C)

今回、大阪府が作成した住まうビジョン28ですが、少し言いにくいのですが、今まで大阪府は大都市エリアについてしか、あまり提案されておらず、住まうビジョン28で、私が非常に強調したのは、都市近郊、特に泉南市も含めた都市部周辺の、大都市と呼ばれる周辺地域における居住環境、これについてかなり入れてほしいという話をしまして、「多様な」ということも入れていただいた中のひとつでございます。特に農山村、山村の山はないかもしれませんが、農業地域の居住環境、市街化調整区域の中の居住ということが、今までのいわゆる住宅マスタープランは非常に弱かった。そのため、今回はそこをかなり強調していただいて、盛り込んでいただいた。

都心部の居住というようなお話はありましたが、D委員がおっしゃるような都市周辺に外国の方が居住するところまでは、なかなかプランには盛り込めていなかったのではないかなとは思っています。それだけの需要があるかという、産業構造の変化による増加や、大学の留学生の増加による都市周辺の居住が発生する程度ではないかと思えます。都心部で働く時に、都市近郊に住んでくれるかどうかはわかりません。

今回、住まうビジョン大阪に盛り込まれたのは、先程申し上げたように、多様というのをちょっと広めて、都市近郊のしっかり農業をやっておられる人達、人数的には八百何十万分の数万ぐらいしかないというような農業人口ではあるかとは思いますが、その方達の居住環境もしっかり書いていただくことを強調し

たというのが背景にございます。説明になっていないかもしれませんが、以上でございます。

会長

ありがとうございました。

委員(D)

少し補足です。

最近、大阪府は万博の誘致で国際化をアピールしないといけないのではないかというニュースを見ておりまして、それを考えてのことなのかという忖度をしたご意見でした。すみません。

会長

他にご意見、ご質問はございませんか。

なさそうですので、採決を取りたいと思います。

ただ、C委員からお話がありましたように、「住まうなら大阪！」を大阪府の方で再検討しているというお話もございますが、それも踏まえて、本審議会として原案を承認することとしたいのですが、いかがでしょうか。

<異議なしの声>

会長

賛成の方は挙手願いますということですが、異議なしの声がありましたので、よろしいですね。

それでは、これを承認したいと思います。

どうもありがとうございました。

それでは、本日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

どうもありがとうございました。

それでは、引き続きまして、第2号議案ですが、この議案につきましては、E委員が本案件についての利害関係人となっていることから、E委員には一旦ご退室いただきたいと思いますので、事務局は準備をお願いいたします。

<E委員退室>

会長

それでは、事務局から第2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。

よろしくお願いいたします。

事務局

それでは、第2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いたします。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。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手続きの流れ」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手続き流れ」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手続きの流れ」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」におきましては、生産緑地法以外の要件として、

- ・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、今年度のスケジュールでございますが、現在、追加指定について今月の1月4日～2月9日まで募集をしており、広報せんなん11月号及び農業委員会だよりにて、募集する旨の掲載を行っております。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及びそれに伴い、隣接地が生産緑地でなくなる為、面積要件の不足による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項の規定による変更案の縦覧は平成29年11月27日から平成29年12月11日までの二週間行うとともに、その内容を泉南市のホームページにも掲載いたしました。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。

①の男里41号から⑫の中小路3号までの12地区です。

- ①、⑧、⑩、⑪は生産緑地の行為制限の解除による地区の廃止でございます。
②～⑦、⑨、⑫は生産緑地の行為制限の解除に伴う地区の区域変更となります。

議案書の3ページから6ページの「新旧対照表」をご説明いたします。

3ページから5ページについては、それぞれの生産緑地の買取申出者ごとの制限解除日等を記載しております。

新旧対照表の5ページの下部にある生産緑地地区(中小路3号)の面積についてという部分をご覧ください。⑫の中小路3号の面積は、平成4年8月18日の当初の告示では生産緑地の面積は0.17haと記載しておりましたが、実際には0.64haありました。今回の⑫の中小路3号部分の都市計画変更により面積が0.15ha減少いたします。

0.64haから0.15haを引いた面積が0.49haとなります。今回、錯誤箇所が判明した為、併せて内容を正しています。

6ページの表の下段に、「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、224地区、約64.31haの生産緑地地区を、今回、下の段、220地区、約63.08haに変更し、結果として、1.23haの減少となるものです。議案書7ページをご覧ください。A4縦の「箇所図」には、今回変更する12地区の泉南市内の所在をお示しております。次の8ページをご覧ください。A3横で7ページの「箇所図」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。青いラインの横方向に走るのが旧26号線、緑のラインを横方向に走るのが国道26号です。次の9ページ以降の資料にて、それぞれの変更の内容を簡単にご説明いたします。

まず9ページですが、①の男里41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、お示しております約0.11ha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、買取りやあつせんが成立せず、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。

スクリーン右側②の馬場9号は次の10ページになります。②の馬場9号の一部を廃止するものです。縦じま模様で、お示しております約0.17ha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、①の男里41号同様に、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。

次の11ページです。これは、幡代13号の一部を廃止するものです。

縦じま模様で、お示しております約0.03haの生産緑地も同様に、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、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。

次の12ページです。これは信達牧野18号の一部を廃止するものです。

縦じま模様で、お示しております約0.05haの生産緑地も同様に、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、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。

次の13ページです。これは信達市場24号の一部を廃止するものです。

縦じま模様で、お示しております約0.04haの生産緑地は、主たる従事者の死亡を理由として、買取りの申出がなされ、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。

次の14ページです。⑥の信達市場28号、⑦の信達市場45号はともに一部を廃止するものです。

スクリーン左側の⑥の信達市場28号について、縦じま模様でお示しております約0.06ha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、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。

スクリーン右側の⑦の信達市場45号について、縦じま模様及び水色でお示しております約0.64haの生産緑地で、縦じま模様部分は主たる従事者の故障及び死亡を理由として、買取りの申出がなされ、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。水色部分は生産緑地地区内における公共施設等の設置又は管理に係る行為通知書の提出があったこと及び、面積要件の不足により、都市計画決定権者の判断で区域変更を行うものです。

なお、通知書の提出は生産緑地法 第8条第4項において、生産緑地地区内において公共施設等の設置又は管理に係る行為で 建築物の新築、改築又は増築 や宅地の造成などをそれら行おうとする者は、あらかじめ、市町村長にその旨を通知しなければならない。とあります。

今回通知書が提出された部分は、開発により最終的に市へと帰属される道路及び公園が出来る予定となっております。

次の15ページです。⑧の新家11号は廃止するものです。

縦じま模様で、お示しております約0.07haの生産緑地は、主たる従事者の死亡を理由として、買取りの申出がなされ、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。

次の16ページです。⑨の新家23号の一部を廃止するものです。

縦じま模様で、お示しております約0.23ha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、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。

次の17ページです。⑩の新家7号は廃止するものです。

縦じま模様で、お示しております約0.08ha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、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。

次の18ページです。⑪の岡田14号は廃止するものです。

縦じま模様で、お示しております約0.07haの生産緑地は、主たる従事者の死亡を理由として、買取りの申出がなされ、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。

次の19ページです。⑫の中小路3号の一部を廃止するものです。

縦じま模様で、お示しております約0.15ha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、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。

第2号議案「南部大阪 都市計画 生産緑地地区の変更」についての説明は以上となります。
ご審議の程、よろしく願いいたします。

会長

はい、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(B)

買取が成立した事例があれば、説明してもらえませんか。

生産緑地解除の理由は故障や死亡であり、すなわち後継者がいないということですが、今日の説明にもありましたし、それから大阪府の方針でも、農地が重要だと言われていながら、こういう生産緑地がどんどん減っていくという実態にはどういう理由があるのでしょうか。なぜ後継者がしっかり育っていかないのか。大問題になっていますよね。

市がどうこうできる問題ではないかもしれませんが、掲げている方向と違う方向に進んでしまっているわけですが、その点について、どのように考えておられるのか、お答えください。

会長

はい、どうぞ事務局お願いします。

事務局

三大都市圏、いわゆる首都圏、中部圏、近畿圏における特定市にあたるところに、生産緑地が法的に義務付けられております。

平成27年の実績ではございますけれども、1,903件の買取申出がございまして、12件の買取の実績があると聞いてございます。その内、公園緑地として3件、公共事業の用地、いわゆる道路の用地として8件、その公共事業に関する代替え地として1件等の実績となっております。

ちなみに、大阪府下では、1件の買取があったと聞いております。泉南市においては、買取等はございません。

後継者等の問題ですけれども、生産緑地は市街化区域にございまして、市街化区域は、当然、優先的・計画的に市街化を図るという区域であり、今までは積極的に農業振興をしていく区域ではありませんでした。これからも、積極的かどうかは別といたしまして、市街化区域の貴重な緑としての評価や、雨に対する保水機

能、調水池機能等もございますので、営農を継続する手立ての有無について、農業施策と連携しながら検討していく必要があるというふうに考えてございます。

委員(B)

実質的には、買取が少ない。ほとんどできてない。1,903件の内、買取は12件だけで、公共事業や道路のためであり、引き続き農業をしてもらうための買取はなしと理解していいのでしょうか。すなわち、実質、農業等で緑によって保全された地域が少なくなっていると考えてよろしいでしょうか。そうすると、農業を守るという趣旨に反している状況になっていると思われませんが、その点についてはどのように考えておられるのか。

こういう問題は、市だけの問題ではありませんけれども、農業自身を応援するような施策が必要ではないかと思います。後継者がいないというのは、農業をしても生活していけないということが理由だと思います。農業で暮らしていくことができる、農業にやりがいもてるような、仕事としてふさわしいようなものに変えていくことが必要だと思います。その点についてはどんなふうに考えておられるのか。

それらを考慮していないため、買取制度が全く機能せず、後継者不足も全く解決できていないという実態があるのではないのでしょうか。

その点どんなふうに考えておられるのでしょうか。

事務局

生産緑地といいますのは、都市計画の制度上の問題だと思います。

委員がご心配なのは、農業政策、農業としてどうなっているのか、泉南市としてどうなっているのか、ということをご心配していただいていると思います。

たしかに、私も実際に農業されている方と何回かお会いし、今までも、また、今現在もお話しさせていただいておりますけれども、子供には後を継がせたくないとおっしゃる方がかなりいらっしゃいます。

やはりそこで出て来る理由としては、重労働、仕事に見合うだけの収入が得られないというものです。子供達が農業で食べていけるかが心配という事があって後を継がせたくないとおっしゃっておられるようです。

前回の都市計画審議会でも、この農業政策をどのように進めていくのかというお話がなされたと思いますけれども、市の方針といたしましては、重労働からの解放、あるいは、農業に興味のある方をできるだけ惹きつけたいということから、平成27年度から農業塾や、高齢の方、障害をお持ちの方、あるいは女性の方が気楽に農地に携われる砂栽培でのPRに取り組んでいるところでございます。

現在、農業塾においては8名程の塾生が、約1年間で基本的な農業のやり方から生産にいたるまでを研

修しているというところでございます。特徴といたしましては、女性の方が半数ほどいらっしゃいます。それも若い方がおられるということから、ある程度、農業に関心をお持ちの方がいらっしゃるということがわかってきたところでございます。

泉南市は典型的な都市型農業を展開していく必要があるということで、高付加価値のある生産物を作っていきたいと考えております。年末に、農業塾の先生も今まで作ったことのないようなものにチャレンジしているところ、塾生の皆様方にもおっしゃっておられました。農作物の名前は忘れましたが、農業塾の先生も初めて取り組む農作物ですということでチャレンジされておられるというところでございます。

砂栽培に関しましては、現在、障害をお持ちの方の施設で、砂栽培のベッドを借りていただいて、そこで葉物野菜等の生産に取り組んでいただいております。

やはりネックとなる農業の持つ費用対効果を十分見極めていく必要があるということは、私どもも考えておりますので、今後も地方創生の一環として取り組んでおりますが、それを展開していきたいと考えております。

以上でございます。

会長

まだご意見ございますか。

委員(B)

国の食糧自給率は30%前後(39%)で、国は50%(45%)を目標としています。先進国の食糧自給率は、100%を超えているところもある。今の日本もそうだが、世界的にも天候不順により様々な食糧がきちんとできていない。そのような状況ですので、農業がもっと支援を受けて発展する必要がありますし、国がそういう目標を掲げているのだから、泉南市独自では無理なことですが、できる限りのことはやっていっていただきたいと思っておりますので、そういう大きな視点での農業についてどのように考えておられるのか教えていただきたい。

そして、今、仰った市独自の取組や、泉南市は環境にも力をいれておられるので、様々な方に泉南市を訪れてもらうことを考えると、農産物が食という部分で泉南市をアピールするひとつの手段になると思います。泉南市独自で食の部分、農業の部分売り出すことや、給食で地場産業の物を使用してもらう等、地元の農業の発展についてどのように考えておられるのか。

国の食糧自給率等も含めた大きな問題と、地元の農業の発展について、農業の支援をどんなふうに行っていこうと考えておられるのか、もう少し詳しく教えていただけますか。

市長

今回の生産緑地の議案でございますけれども、これはあくまで市街化区域内的の農地でございます、市街化区域というのは基本的に農業施策を進める区域ではございません。あくまでも、市街化調整区域が農業施策を進める区域であり、そちらの方でそういう考え方をしていくべきであります。

生産緑地地区というのは、市街化区域内的の今残っている農地を、先程事務局が言いましたように貯水機能や有効な緑地の保全という観点で指定しているものでございます。

農業施策は、市街化調整区域内で農業振興地域を決めて、そちらの方でどんどん進めていくわけでございます。現在、泉南市では、砂栽培や農業塾等で、農業振興をはかっており、徐々に若い世代を育てていくことによって、衰退している後継者問題の解消や、農業振興ができればと事業を進めているところでございます。

現在の農業施策の国の制度は、農家の子でなければ農業を引き継がないという制度になっておりますが、農業塾、あるいは、農業に特化した研修等や農業大学等に通われた子は、農家でなくとも農地を購入することができるという制度があります。それを活用しますと、農業塾で塾生が農業に携わっていけば、時間とともに農地を購入する権利を有することになりますので、今後の農地の展開に寄与すると考えております。

泉南市内で作られた農作物、特に先般、農業塾の砂栽培で作った農作物につきましては、幼稚園の子供達がその収穫を手伝い、それを持ち帰り、自分達の給食に使用したという実績もありますので、今は規模が小さいですけれども、そのような活用もこれから展開していきたいと考えてございます。

以上でございます。

会長

はい、どうもありがとうございました。

そういうことですので、市全体として、あるいは、国全体の農業政策の問題として、B委員の貴重なご意見を市の方も承るといことで、終わりにしたいと思います。

他にいかがでしょうか。

委員(C)

泉南市において、生産緑地が指定され始めたのは、何年ぐらいからでしょうか。というのは、30年問題がそろそろ出てくる頃でございます、今、お話がありましたように、市街化区域内における農地が宅地化されていく可能性が非常に高いと思います。そのあたり泉南市の生産緑地指定は何年から始まったのか教えていただけますか。

また、都市緑地法改正によって、300㎡まで条例によって規定基準を変更できるようになりましたよね。

その取り扱いについて、これから市としてどう考えていくのかということも教えていただけますか。

それから、先程ご説明がありました今回の事例の12番目のところをちょっとうつしていただけますでしょうか。この中小路の真ん中の面積が減ると、この12番目の中小路3号ですが、二分化されるということはないのでしょうか。2つの地域に分割なくともいいのでしょうかという質問です。ごめんなさい、私の認識不足かもしれませんが、中小路3号の真ん中の縦スラッシュのところが減ると、一団みなすことができなくなりますかという質問になります。二分化されて枝番がつくようなことにならないのでしょうか。これは一団とみなせるのでしょうか。ちょっとそのあたりを教えていただけたらと思います。

3つ程質問させていただきましたけれども、よろしく願いいたします。

事務局

前に出ております中小路3号の件ですけれども、都市緑地法等の見直しにより、今までは必ず点ではなく接していないと一団とみなすことができないという規定がありましたが、都市緑地法等の改正によりまして、一団の見方が、概ね一街区としてみることであれば、一団とみなすことができることになりました。そのため、一団とみなしたということになります。

それに関連いたしまして、条例で300㎡に引き下げるかどうかというお話もありますけれども、現在、検討中でございます。周辺の自治体とも勉強しながらやっていきたいと考えております。また、ちょうど例にごさいますように、一団の取り方が以前のように厳しい取り方ではなくなりましたので、300㎡に引き下げずとも生産緑地としてやっていけるのではないかという議論があるのも事実でございます。

一番最初の質問、生産緑地の指定につきましては、泉南市は平成4年より都市計画決定してございます。以上でございます。

委員(C)

まだ早いかもしれませんが、おそらく全ての生産緑地の買取は無理だと思いますので、30年問題をどうするのかということをそろそろ考え出していかなければならないと思います。

多くがミニ開発や駐車場に変わってしまったり、それに伴い接道のない生産緑地ができてしまったりする等の事態に、どのような指導をしていくのか考えなければなりません。市街化区域内の農空間のあり方、農業空間ではないと思いますけれども、農空間のあり方として、先程竹中市長のお話にもありました、農業生産だけではない「場所」としての位置付けも明確にしながら、30年問題に向けた、買い取らない時にどうするかということも含めて検討を始めるべきだと思いますので、事務局、よろしく願いいたします。

事務局

C委員がおっしゃったように、2022年に30年問題というのが生じます。みどりの基本計画の策定等とも密接に関係がありますけれども、概ねの制度につきましては国より通知がありましたが、まだ詳細、最終的にどうなるのかという制度の通知が出ておりません。そのあたりを考慮しながら検討を進めていきたいと考えておりますが、30年が経過した生産緑地について、そのまま生産緑地を10年間続ける場合は、特定生産緑地地区として今までどおりの生産緑地の扱いが受けられるのではないかと考えております。ただ特定生産緑地としない場合、どのようなデメリットがあるのかということが出ていないような状況です。

いずれにいたしましても、みどりの基本計画での位置付け等も含め、2022年を迎える前の早い段階から、30年問題を迎える生産緑地をお持ちの約300戸の農家さん達の意向調査を行い、制度設計ができ次第、詳しいお話を進めていきたいと考えております。

以上でございます。

会長

はい、どうもありがとうございました。

委員の皆様、他に何かございませんか。

委員(F)

先程、C委員がご質問されました300㎡への要件緩和の条例改正に関連しまして、前回一般質問でもお聞きしたとおりですけれども、これに関して300㎡に改正しないというのは、いわゆる「道連れ解除」という問題が、先程おっしゃった生産緑地の一団への認識が変わったことにより、300㎡に落とす必要性がないのではないかというお話でしたが、例えば違うパターンで、そもそも一部解除によって、その一団が500㎡より小さくなる、当然300㎡以上500㎡未満になるような場合や、300㎡以上500㎡に満たない新規の追加案件等、いろいろな状況があると思いますが、そのあたりも考慮し、検討されているのかという事が1点目。そして、2点目は、ややこしい問題だと思いますけれども、生産緑地を「基本的には営農」という目的ではなく、都市計画における「市街地環境の要素」と考えた場合、生産緑地で耕作される方の目的は何を想定されているのでしょうか。営農以外のイメージとなると、趣味や自給自足の取組になるのかと思いますが、イメージがつきにくいので、教えていただければと思います。

事務局

300㎡以上500㎡未満の道連れ解除を考慮しているのかというお話と、新規の場合、一団としてみれる範囲であれば300㎡でも大丈夫かなとは思いますが、ちょうど岡田14号というのが左に出ておりま

すけれども、それが例えば400㎡だった場合に、周りに生産緑地がないので、そういう場合は新規で追加指定できないではないかというお話だと思います。一団の見方が一街区程度となっておりますので、この岡田14号のような場合は、泉南市内でみた場合、かなり特殊であり、その場所が樫井川を挟んで田尻町との境界のところにありますので、孤立しているように出ていますが、一団を一街区でみるとなれば、概ねカバーできるのではないかと考えております。

現在、堺市以南の市で集まり、勉強会等を行っております。各市さんの考え、問題点等をすり合わせながら、今後300㎡に引き下げるか下げないか、条例を制定していくべきかどうか等も含めて考えて参りたいと思います。

それから、農業のイメージということですが、生産緑地も営農をしていただくことにはなりますが、そこでものすごく収益をあげて農業をしていくというには、面積的にも狭く、条件的にも悪いと思われるので、営農はしていただきますけれども、農業振興地域や農用地のような市街化調整区域の大規模な農地とは違い、ものすごく収益を上げる農業というイメージではないと思います。他市さんでは市民農園というものをされているところもあり、そのような手法もあると思いますが、生産緑地は都市計画の地域地区ですけれども、所有者の方がいらっやまして、所有者の方のご意向というのもありますので、簡単に市民農園としてお貸しするというのも、法律が2つほどありますが、なかなか難しいところがあるのかなと思っております。

以上でございます。

会長

はい、どうもありがとうございました。

これらの内容につきましては、もう少し研究していただくということで、他にご意見ございませんか。

<意見なし>

会長

他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、挙手をお願いいたします。

<全員挙手>

会長

ありがとうございました。

全員、賛成していただきましたので、原案通り承認することといたします。

それでは、E委員には再度入室いただくように、事務局は準備をお願いします。

<E委員入室>

会長

それでは、事務局からその他報告の1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。

それでは、よろしくお願ひいたします。

事務局

それでは、その他の1、地区計画の条例変更について(南部大阪都市計画樽井三丁目・馬場二丁目地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例)のご説明いたします。

まず始めに、簡単ではございますが、今回の条例変更が必要となった経緯をご説明いたします。

昨年、平成29年6月15日に都市緑地法等の一部を改正する法律が施行され、「田園住居地域」という新しい用途地域が創設されました。これに伴い、平成30年4月1日施行予定の建築基準法においても、田園住居地域が追記されることになり、条項ずれが生じる改正が予定されております。条例などで建築基準法を引用し、条項ずれが生じる場合は、各市町村にて個別に対応が必要となります。泉南市においては、5つの地区計画の条例うち、南部大阪都市計画樽井三丁目・馬場二丁目地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例が該当しております。

お配りしております資料の1、2ページが今回の樽井三丁目・馬場二丁目地区地区計画の現行の条例でございます。今回、対象となるのは第4条の建築物の用途の制限の(3)項になります。3ページにて内容のご説明をいたします。併せてお配りしております、その他ー1の参考資料①、②の4ページ、5ページが該当の内容になってございます。現在、建築基準法別表第二の(り)項で記載しておりますのは、「商業地域内に建築してはならない建築物」の内容を示しております。改正後では、2つ前に「田園住居地域」が新しく記載される為、同様の項目は(ぬ)項へと変更となります。この為、条例の内容に変更はありませんが、条項ずれにより、条例を変更する必要がございますので、3月議会にて諮る予定でございます。

その他ー1についての説明は、以上となります。

よろしくお願ひいたします。

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(G)

樽井三丁目・馬場二丁目の具体的な場所を図面で確認できませんか。

事務局

本日はポインター持って来ていないのですけれども、これが泉佐野岩出線になりまして、4車線の道路です。樽井三丁目・馬場二丁目の地区計画は、4車線道路の大阪側のこの区域になります。

委員(G)

第二阪和国道と旧の26号線との間ですか？

事務局

旧の26号線から第二阪和国道のちょうど中間ぐらいの位置になります。

委員(G)

以前、バイパスのインターから第二阪和国道まで、こういう条例変更したものと同じ事ですね。それを浜側へと伸ばしたということですか。

事務局

条例はインターからはありません。

この地区計画の条例は、平成12年に制定しております。

委員(G)

インターから風吹きの古い間などをこういうふうに条例変更しませんでしたか。調整区域の。

事務局

条例ではなく、調整区域の提案ができるというものです。

その提案に基づいて地区計画をうち、その建築を制限するのに条例を上からかけるというものになり

ます。

委員(G)

そのエリアですね。ありがとうございます。

会長

他にございませんか。

何か具体的なイメージのある建物、建築することができる建築物というのはどういうものでしょうか。

事務局

今回、変わりますのは、先程説明しましたように(リ)項が(ぬ)項に変わるというものです。その内容の「商業地域に建築してはならない建築物」という文言は変わりませんので、樽井三丁目・馬場二丁目の中で何が変わるかと言いますと、何も変わりません。制限の表示されている項が(リ)から(ぬ)に変わるだけでございます。

樽井三丁目・馬場二丁目地区の基準となる用途地域は準工業地域になっておりまして、制限の内容としましては、建築可能な工場の中でも大きな原動機を使う工場や、危険物を扱う工場、危険物を貯蔵する施設について建築不可としております。

もともとの(リ)項「商業地域内に建築してはならない建築物」というものでございます。それが(ぬ)項に変わり、同じような制限がかかるというものでございます。

これで制限しているものは、大きな原動機を使う工場、危険物を扱う工場、危険物の貯蔵施設になります。

以上でございます。

会長

どうもすみません。ありがとうございます。

他にございませんか。

<意見なし>

会長

それでは、これを終わりにしまして、次の報告、その他報告の2について主旨の説明を事務局からお願いしたいと思います。

ご質問、ご意見等は、説明の後でお願いしたいと思います。

事務局

昨年の都市計画審議会、ちょうど1年ぐらい前ですけれども、りんくう公園の都市計画変更など、りんくうタウン全体の都市計画変更についてご審議をいただきました。

その際に、りんくう公園整備等事業についての途中経過を本審議会で報告することを提言されておりますので、本日はその途中経過をご説明させていただきたいと思っております。特に、市議会選出の委員の皆さまには、議会の委員会などでご説明させていただいた内容と重複いたしますけれども、ご容赦願いたいと思っております。

説明は、資料をお配りしておりますが、前のパワーポイントをご覧いただきながら進めさせていただきたいと思っております。

それでは、概略を説明させていただきます。

りんくう公園は、府営公園として計画され、平成8年にりんくうタウンのまちびらきが行われてから、20年以上が経過しました。しかし、府営公園の整備としては時間がかかるため、泉南市が大阪府より土地を無償で借受けまして市営公園として整備することとなりました。

事業の目的としては、整備に際しては民間のノウハウを活かすこと、市総合計画や都市マスのとおり交流レクリエーションゾーンに位置付けること、関西国際空港も近いことから、インバウンド観光への対応も含め、にぎわいを創出することとしています。

基本方針は、『泉南市の魅力があふれるにぎわい・交流拠点の創出』と題して、立地を活かした観光レクリエーション拠点としての公園の構築、市民にやすらぎのある憩いの空間を提供、「せんなんブランド」の発信と交流促進としています。

市としては、都市公園としての公共性に十分配慮し、民間事業者の創意工夫により魅力的な公園の整備・運営が実現することを期待して、事業を進めることとしています。

事業方式ですけれども、少しややこしいところもありますが、本事業はPFI法に基づくPFI事業でございます。PFI事業者が公園を整備し、事業期間中、維持管理及び運営を行い、事業終了後に、市に所有権を移転するBOT方式、及び、整備した施設を撤去するBOO方式にて事業を実施します。市はPFI事業者に対して、公園で建設等ができるように、設置管理許可を付与します。大阪府から市が公園用地を無償で借受け、PFI事業者の使用料を事業期間中は無償とし、PFI事業者が公園の整備、維持管理、運営を実施していただくという全国的にも大変めずらしい独立採算型事業でございます。

事業期間は、10年以上30年以下で事業者の提案によるものとしています。

今回の事業で計画整備する施設には、必須施設と任意施設がございます。事業者が必ず整備しなければ

ばならない必須施設は、一般的な公園施設である園路、植栽、ベンチ、遊具等でございます。事業者が公園の設置目的を果たすために任意で整備する任意施設は、例えば飲食店や売店など、民間の創意工夫による施設でございます。

PFI事業者の主な収入と費用負担でございますが、事業者の提案による任意施設、飲食店や売店の運営による収入、公園内の広場等で有料イベントを行う場合、有料イベントを開催する占有者から徴収する利用料金、それから、PFI事業者が第三者に公園のネーミングライツを付与した際の対価の1/2。これら a、b、c の収入によりまして、全ての事業に関わる費用を負担していただく独立採算型事業でございます。

市が PFI 事業者に設置管理許可を付与することにより発生する使用料については、事業期間中は無償でございます。

税制上の優遇措置といたしまして、PFI事業者が設置する建物の固定資産税は、10年間、実質的な負担を0とするように予定しております。

公園施設の建築面積の緩和ですが、管理事務所や売店、飲食店等の便益施設の許容建築面積の上限について、2%から5%に泉南市都市公園条例の改正を行いました。りんくう公園の全体面積は約26.26ha ございまして、現在ある施設を引きますと、2%の場合はあと4,000㎡の建築が可能でした。12月の議会におきまして、許容建築面積の上限を2%から5%に変更する条例の改正をご承認いただきまして、平成30年1月に施行され、りんくう公園全体で便益施設等が建てられる面積が12,000㎡に変わりました。また、便益施設以外に運動施設等もございまして、運動施設等は別枠として10%が上限となっておりますので、25,000㎡の建築が可能となっております。

事業スキームですけれども、市とPFI事業者はPFI事業契約を締結します。市はPFI事業者に設置管理許可及びネーミングライツを付与します。PFI事業者は必須施設をBOTで、任意施設をBOOで整備を行い、公園利用者にサービスを提供します。任意施設によるサービス提供に対しては、利用者が対価を支払います。通常の公園部分につきましては、無料でございます。

事業の範囲ですけれども、先程申しましたように全体面積は約26.26ha ございます。必ず整備していただく整備実施範囲はピンク色で着色しております約10.78ha ございます。事業者の要望があれば整備可能な整備可能範囲は、うす茶色で着色しております約4.43ha ございます。整備対象外は、みどり色で着色しております約11.05ha ございます。ただし、整備対象外のマーブルビーチ、前の図面で言いますとC-1地区につきましては、維持管理は必須としてございます。また、黄色の箇所ですけれども、こちらが公園に隣接して、大阪府が売却予定をしている土地でございます。

事業の内容といたしましては、PFI 事業者には

- ・設計業務
- ・建設業務

- ・工事監理業務
- ・維持管理業務
- ・運営業務

の全てを提案していただきます。

市が想定する公園のイメージでございますが、マリンスポーツ、バーベキュー広場や飲食店等をイメージしてございます。イメージにとらわれず、多種多様な事業者の参画を期待しているところでございます。

事業スケジュールでございますが、平成30年7月頃に事業契約の締結を予定してございます。平成32年3月頃までに施設整備を、平成32年4月頃に開園を予定しております。維持管理、運営につきましては、事業契約日から3ヶ月以内に開始をしていただく予定としてございます。

民間事業者の選定スケジュールにつきまして、前にお示ししておりますが、少し細かいところになりますけれども、左端のMSという記載がマーケットサウンディングの略称でございます。昨年のちょうど今日ですかね、1月19日にマーケットサウンディングを行いました。主なものとしたしましては、実施方針の策定見通しの公表を昨年の7月19日に行いました。そして、11月2日に実施方針の公表を行いました。12月4日に特定事業の選定の公表、同6日から募集要項等の公表を行い、平成29年12月27日～平成30年1月15日、今週の月曜日まで第1次審査の受付を行ってございました。現在、1次審査の受付が終了いたしまして、複数グループから参加表明の書類をいただいております。平成30年1月26日、来週ですけれども、1次審査の結果を通知する予定としております。来月に入りまして、1次審査を通過した事業者さんからの質疑応答的な個別的な対話を行います。平成30年3月1日～3月30日までが第2次審査の受付、いわゆる事業者さんの提案書類の受付を行います。平成30年4月頃、2次審査、ヒアリングを行いまして、平成30年5月、今年の5月頃に優先交渉権者の決定を予定してございます。基本協定等を締結いたしまして、提案内容に関する確認を進めて、今年の7月頃に事業契約の締結を予定してございまして、その後、事業を開始する予定にしております。

大阪府売却予定地との連携でございますけれども、公園に隣接する大阪府の売却予定地は、約1.2haでございます。大阪府タウン推進局が条件付入札を予定しております。条件としましては、基本的には主としてホテル営業、また市営公園と適切に連携すること等で、入札の公告が先週、平成30年1月12日にございました。入札は平成30年2月20日でございます。参考としまして、最低売却価格は6億7,101万2千円となっております。売買契約の締結につきましては、平成30年3月29日を予定してございます。宿泊施設として入札していただき、泉南市内に本格的なホテルが建設されることを希望してございます。

説明は、以上でございます。

会長

はい、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、ご質問等ございましたら、よろしくお願ひいたします。

委員(G)

昨年から、りんくう公園の整備計画、いろいろお話を聞いております。複数の企業が出ていただいて、ありがたいなと思っております。その企業がこの不動産を無償で利用することになっておりますので、その任意施設、飲食店や物販等、そういう所に、私も商工会にも所属しておりますので、地元業者がもし入居、入店する等の際には、泉南市内の業者を優遇する、例えば補償金等で便宜を図っていただくようなことを、泉南市の方から選定された業者さんをお願いしていただき、ぜひ実現していただきたいと思っております。

それがないと、ほとんどがナショナルチェーンや、東京、大阪が資本のお店になると思います。あれだけの面積があるということは、昔で言うと、この近くであれば泉佐野のイズミヤさんの12,000㎡ぐらいの売り場面積、それぐらいの規模があります。公園を除いて、それだけのものが作れるということなので、かなり大きな施設が作れます。泉南市内の業者がたくさんそういうところに出店することもないと思いますけれども、そういう元気のある人を応援する意味で、行政の方からバックアップをぜひお願ひしたいと思っております。あくまで希望です。

それともう一つ、バーベキュー施設を泉南市が要望しておりますね。その食材を、今あるサザンぴあ、わくわく広場ですね、そういうところで調達するように行政からの働きかけをよろしくお願ひいたします。

会長

ご意見とか、ご要望をお聞きするということで、よろしいですかね。

市の方もよろしくお願ひします。ご検討ください。

他にいかがですか。

委員(H)

りんくうタウンの整備ということですが、今、インバウンドでだいたい2,400万ぐらい来られて、その中で関空を利用しているのはおよそ3割弱です。しかし、はたして南の方は、関空利用者が訪れるような魅力のあるまちづくりというのに値しているのか。どういうことかという、泉佐野市もそうですけれども、どうしても大阪市内への通過駅になっている。便利が良く、30分ほどで難波や梅田に行けますので、時間的なことを考えると、そこで宿泊したい、何かがあるからそこを訪れたい等、そういう魅力あるものがないと、人がなかなか来てくれないと思う訳です。やはりその中で、公園の中でバーベキューやマリンスポーツ、飲食等、これも泉南市にインバウンドを引き寄せる軌道のひとつの形とは思いますが、そこにもう一個、何

かインパクトのある事業を考えていかないと、はたして北に流れる人が南に来る、要するに泉南、阪南の方に本当に来るのかということです。何かなければ、なかなか人が寄り付かないと思います。

もうひとつ、14ha ほどの新家地区ですけれども、新家の東地区には整備された、要するにサングリーンやいずみ台等の団地があり、マンション等もある。空いてる生産緑地というのは、どうしても西側のちょっとさがったところ、その場所にしかなく、その中でひとつのまちづくりをすることになった場合、具体的にどうするのか。そうすると、先程の踏切の話もそうですけれども、新家駅の踏切というのは、本当にどうしようもない。皆がお互いに気を遣いながら通るため、事故がない訳ですが、これを解消するために駅を高架にすることを考えると、JR 阪和線の線路沿いに道路がはりついているので、高架にすることは難しい。新家駅を移転するとかであれば話は別ですが。そのあたり、具体的にどのように対処していくのかということ、これから考えていかなければならないと思います。

机上の空論になってしまわないように、特にりんくうの辺りはあまり網もかかっていない場所ですので、市としても納得できるものを作っていただき、それが生きるようなまちづくりを考えていただきたいという思いでございます。

よろしくお願い申し上げます。

会長

はい、他にいかがでしょうか。

委員(A)

つたない意見になりますが、先程の農業関係の後継者が育っていかない、農業をやめて土地がそのまま雑種地になることで、その周囲で農業をされている方にも開発の営業が来るというお話をよく聞いております。

今、四国で獣医学部の学校ができるというお話がありますよね。話が現に進んでおりますけれど、大阪府の郊外都市である泉南市においても、若者が集まるような学校等を作ることにより、若者が集まり活気が出てくると思います。現に、平成25年3月に隣の田尻町に大阪府警察学校が移転してきましたね。それにより、学校の生徒さん達が泉南市のイオンで買い物をしたりして活気が生まれています。難しいと思いますが、農業高校等ができれば、若い人達がそこで経験したことを活かし、地元で農業を継ぎ、そして結婚すると、後継者もでき、人口も増えていくというような流れができるかもしれません。女性の立場で考えると、子供達が地元の学校を卒業し、将来、地元で貢献できることは非常に喜ばしいことであり、そして、そこに泉南市を大きくしていく力が生まれるのではないかと感じました。農業高校ができれば、地元や他所からたくさんの生徒が通い、将来的に多くのことを担う人材が育っていきまじ、地域にも還元されるのではないかと思います。

た。

新家の駅前のことですが、平成2年頃に私もあの辺りに用事等によく訪れておりましたので、駅の上から陸橋ができる、和泉砂川駅の方にロータリーができる等、あの辺りの開発のことをよく聞いておりました。それがまだ全く形になっておりません。計画をしてずっと継続していますと言われておりますが、地元の足となる交通は、皆さんの生活に密接に関わりますので、ぜひ実現していただきたいと思います。

会長

はい、どうもありがとうございました。

泉州に若者があふれるような、そんな時代を作るために、ぜひ行政の方もいろいろ工夫していただければと思います。

りんくうのこの件につきまして、皆さん、他にご意見はよろしいでしょうか。

訪日外国人の問題についても、ご指摘ございました訳ですが、ホテルを中心とした魅力あるりんくう地区のまちづくりについては、今週にでも具体的に決まりそうということによろしいですか？

事務局

今週は、公園事業を行いたいという複数の事業者さんから資格審査の書類が出てきています。

会長

それについて、H委員からもご指摘がございましたように、ぜひ知恵を出していただいて、良いところを選んでいただきたいなと思います。

他にご質問ございませんか。

委員(H)

農業のことですが、我々の聞く範囲ですが、お米を作って生活するのは難しいということで、水ナスや、フキ、ネギ等を作って農業に携わっているという方が多いようです。特にネギですが、生産しても受け入れる企業が泉南市にはなかなかない。また、ネギで生活するには、おおよそ1ha程の規模の土地が必要になるそうです。土地を休ませたり、改良したりしないといけませんので、毎年、耕作することもできません。しかし、生活するためには、耕作する面積を必ず確保しないといけませんので、相当な努力が必要な訳です。つまり、何かと言いますと、生産緑地が狭いということです。その狭い中で、付加価値を上げ、作物を販売するのは、現時点では難しい。しかし、そこでどうするかというのは、知恵ですが、人によってはイチゴを作り、販売してがんばっている方もおられます。

農地が少なくなっておりますので、今後、どのような指導をしていくのかということを経済の方でも考えていただき、皆と相談しながら、魅力のある農業政策を実現していただきたい。人間というのは、土いじりが好きですので、その点も踏まえて、皆と意見交換して、良い形でまちづくりを行っていただきたいと思っております。

よろしくご配慮をお願い申し上げます。

会長

はい、よろしく申し上げます。

他になければ、これで終わりにしたいと思います。

本日予定しておりました議事につきましては、これで終了いたしました。

他に何かございませんか。

なければ、これにて閉会させていただきます。

<意見なし>

会長

それでは、平成29年度第1回泉南市都市計画審議会を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12時終了。