

令和2年度 第2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

## 令和2年度第2回泉南市都市計画審議会

1. 日時 令和2年12月24日(木)  
午後1時00分から午後1時57分まで
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、中野 吉次、古谷 美枝子  
石橋 正敏、岡田 好子、楠 成明、谷 展和、堀口 和弘  
居倉 順子、奥野 正章、山本 正雄
4. 欠席者 角谷 ヒサ子
5. 審議会から出席を要請された者  
市長 竹中 勇人
6. 事務局職員として出席した者  
都市整備部長 奥田 雅則  
都市整備部 都市政策課  
課長 市川 裕康、主任 小西 至一、係員 古谷 悠里子
7. 本審議会に報告された案件
  - ・ 第1号議案「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「泉南市生産緑地地区に係る農地等の区域の規模に関する条件を定める条例(案)」について(報告)

## 会長

みなさん、こんにちは。

ご案内の時刻になりました。

ただ今から令和二年度第2回泉南市都市計画審議会を開催いたします。

傍聴人の方はいらっしゃらないようですね。

それでは、審議に入る前に事務局から委員の出席状況を報告させていただきます。

## 事務局

出席状況の報告に先立ちまして、謹んでご報告申し上げます。

長年に渡りまして、都市計画審議会委員をつとめていただいておりますが、中尾 精宏委員が9月に急逝されました。ここに謹んで追悼の念を捧げ、ご冥福をお祈りしたいと思います。

当面の間、当審議会は14名で、1名欠員ということで行わせていただきます。

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14名中13名の出席をいただいております。

当審議会の定足数は、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。

なお、角谷 ヒサ子委員につきましては、本日欠席のご連絡を頂いております。

ここで、配布資料の確認をさせていただきます。

事前にお送りしました第1号議案書とは別に、お手元に、本日の会議次第、委員名簿、その他としまして、「泉南市生産緑地地区に係る農地等の区域の規模に関する条件を定める条例(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、

当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人間社会システム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。

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。

馬場委員から辞職の申し出がありましたので、今回からお願いしております、泉南市農業委員会会長の中野 吉次(なかの よしつぐ)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は、市議会改選に伴い、全委員新たに委嘱させていただきます。

市議会議員の石橋 正敏(いしばし まさとし)委員でございます。

市議会議員の岡田 好子(おかだ よしこ)委員でございます。

市議会議員の楠 成明(くすのき しげあき)委員でございます。

市議会議員の谷 展和(たに ひろかず)委員でございます。

市議会議員の堀口 和弘(ほりぐち かずひろ)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。

山本 正雄(やまもと まさお)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。

都市整備部より

部長の奥田でございます。

次長の伊藤でございます。

都市政策課 主任の小西でございます。

都市政策課 係員の古谷でございます。

そして、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、窓を開けたりマスクを着用しますので、声が聞こえにくい等ございましたら、お申し出ください  
ますよう、よろしくお願いいたします。

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、審議会の開催にあたりまして、市長より一言ご挨拶をお願いいたします。

市長

みなさんこんにちは。

本日は都市計画審議会に、この寒い中、また足元の悪い中、ご参加いただきまして、誠にありがとうございます。

また、日頃からは皆さん方におかれましては、泉南市の都市計画行政に対しまして、深いご理解  
とご協力を賜っていることに対しまして、心から御礼を申し上げます。ありがとうございます。

本日の都市計画審議会でございますけども、議案が1号、それとその他の案件でございます。

議案の第 1 号が生産緑地地区の変更ということでございまして、生産緑地そのものは農業と都市との調和を図っていくためのものがございますけれども、調和をとれた街づくりというものが目的となつてございますけれども、今まで農業に従事してこられた方の中にも、色々と諸事情があつて農業が続けられなくなった、そういう方が生産緑地として変更の手続き、買取申し出手続きをされての変更の手続きをとられるということでの変更、あるいはまた、新たに生産緑地として指定していただきたいという申し出があつての変更等がございまして、今回はその案件でご審議をお願いするものでございます。

また、その他の案件につきましては、平成 29 年に生産緑地法が改正されまして、その中におきましては、生産緑地そのものの面積基準の規定があつたのですが、それが市の条例の中で面積基準を引き下げできるという風になりました。それにつきまして、後ほど担当の方から詳しい説明をさせていただきますけれども、その条例をただいま検討中ございまして、その内容についてみなさんのご意見を頂戴したいということでの案件がその他の案件としてございます。

以上 2 点でございますけれどもみなさん方にご審議を賜りましてご了解いただきますようお願いを申し上げます、甚だ簡単ではございますけれども、私からの挨拶とさせていただきます。

## 会長

ありがとうございました。

本日は、審議の案件が 1 件、その他の案件が 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。

ご意見、ご質問等は、説明の後でお願いいたします。よろしくお願ひいたします。

## 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、説明させていただきます。

まず始めに、生産緑地についてご説明をさせていただきます。画面をご覧ください。

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、永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、土地所有者等の同意に基づき、都市計画手続きを経て行われ、泉南市においては、平成 4 年に指定されました。

令和元年 10 月時点では、本市の生産緑地の全体の面積は約 62ha となっており、その内の 9 割以上が平成 4 年に指定されています。

また、平成 31 年 3 月に改定された泉南市みどりの基本計画において、生産緑地は市街地の中に残る貴重なオープンスペースであり、また防災空間としての機能を有するため、都市農地賃借

法の活用や生産緑地地区の追加指定の継続等により、保全・活用を図ることを位置づけています。

生産緑地の指定要件としましては、生産緑地法では、一団地の面積が 500 m<sup>2</sup>以上であること、農林漁業など生産活動が営まれていることなどが定められており、「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。

生産緑地に指定されますと、30 年間の農業を営む義務が発生し、建築等の行為制限がかかります。また、指定から 30 年が経過していること、主たる従事者の死亡または故障により農業を営むことが不可能とならない限り、生産緑地の解除をすることができません。

一方で、指定されることにより、固定資産税が農地評価、農地課税になります。また、相続税の納税猶予の特例を受けることができるといった利点があります。

生産緑地は主たる従事者の死亡や故障の事由がない限り、指定から 30 年間は農業を営む義務が発生します。

その 30 年間の考え方としましては、相続が発生したとしても変わらず、あくまでも指定されてから 30 年を農業を営む義務があるものとして考えます。

生産緑地の概要についての説明は以上になります。

次に、本日の案件についてご説明いたします。

本日の案件は、追加指定のあった農地及び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、地区の追加指定又は行為制限が解除され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 項の規定による変更案の縦覧は令和 2 年 9 月 23 日から令和 2 年 10 月 7 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、議案書の 1 ページをご覧ください。

今回、追加指定と買取りの申出が提出されたことにより都市計画変更する生産緑地地区の一覧表です。

①の岡田 10 号から⑤の信達牧野 23 号までの計 5 地区です。

①及び③から⑤は全て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。

②の幡代 8 号は生産緑地の追加指定に伴う地区の区域変更となります。

次に、議案書の 3 ページから 4 ページの「新旧対照表」をご説明いたします。

各地区の詳細内容につきましては、後程ご説明させていただきますので、泉南市全体の内容についてご説明いたします。

4 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しております。

上の段、現在、219 地区、約 61.92ha の生産緑地地区を、今回、下の段、219 地区、約 61.22ha に変更し、結果として、0.70ha の減少となるものです。

議案書 5 ページをご覧ください。A4 縦の箇所図には、今回変更する 5 地区の泉南市内の所在をお示しております。

次の 6 ページをご覧ください。A3 横で 5 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。前のスクリーンで青いラインの横方向に走るのが旧 26 号、緑のラインを横方向に走るのが国道 26 号です。

次の 7 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 7 ページですが、これは、岡田 10 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 0.41ha の生産緑地は、主たる従事者の死亡及び故障を理由として、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 8 ページです。②の幡代 8 号は追加指定により区域変更を行うものです。

点々模様でお示しております、約 0.07ha の農地は、生産緑地指定希望申出書の提出がなされ、生産緑地地区として指定を行うものです。

前のスクリーンをご覧ください。こちらが追加区域の現地の写真となります。赤色の実線が今回追加指定を行う予定の区域を示しております。

議案書をご覧くださいまして、先ほどと同じ 8 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 0.07ha 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 9 ページです。これは馬場 14 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 0.13ha 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 10 ページです。これは信達牧野 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 0.16ha 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。

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

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。

< 質疑応答 >

委員(A)

生産緑地を外した場合、市街化区域ですので、その後の接道など、一般的な社会資産的なこ

とをどのようにされておられるのか。例えば外した理由のところ、その後の利用の仕方について、どのような形で確保しているか、市街地として適正な市街地になるかどうかというところはどのようにか。

会長

事務局お願いします。

事務局

今回買取申し出がありまして、制限を解除したところにつきましては、都市計画法に基づく開発許可の申請が出されております。開発許可の基準に基づきまして、宅地の開発をされておまして、道路につきましては最低基準 5～6mの道路を築造いたしまして、宅地の開発に至っております。

今、開発途中のところと申請が出てるところがありますけれども、なかなか接道している道自体が狭いところもございますけれども、開発する部分につきましてはセットバックしまして、道路を拡幅したりしていただいているんですけれども、開発区域内につきましては基準がありまして、5m以上の道路は築造されております。

開発されたところは都市計画法に基づいて許可を得て行っておりますので、その部分につきましては、基準を満たした適正な市街地になっているという風に考えてございます。以上でございます。

委員(B)

今回生産緑地のお話だけなので、このタイミングで聞くのか、もっと後で聞くのか迷ってるところではあるんですけど、平成4年に9割ほどの生産緑地指定があるということは、もうすぐ30年問題が発生してくるわけで、それに伴って、特定生産緑地への意向ということが考えられるわけですけど、そうすると、今回申請された方はまたすぐ申請し直しになりますよね。ここから30年ではなくなってくるんですかね、今からまた30年担保できるんですかね。

その特定の話というのは平成4年の分の指定のところだけの問題になってくるかと思うんですけど、その手続きはもう始まっているかどうかの確認だけさせていただいたら安心して生産緑地の変更をOKできると思うんですけど。来年やから今年くらい申請しとかないと間に合わないということでもなかったでしょうか。ちょっと確認させていただければと思います。よろしくお願いします。

事務局

今回追加指定のあった分につきましては、本日ご承認いただきますと、告示日から30年になります。ですから、令和32年のおそらく12月何日までというのが生産緑地として制限がかかる期間になります。

特定生産緑地の指定の業務でございますけれども、令和2年今年の10月1日から受付を開始



しております。12月今月時点で、所有者の方が約300人、代表が300人という言い方になるんですけども、いらっしやいまして、そちらの方に所有の生産緑地一覧を付けて、こういう手続きが必要ですよというふうな封筒を9月に送らせていただきました。

現在のところ、代表する方で約70人の方からご回答をいただいております。特定生産緑地に継続したいというふうなお話と、特定生産緑地に進むか進まないか決めていただくという作業になるんですけども、泉南市の場合は、特定生産緑地にする方だけではなくて、特定生産緑地にしませんという方のご返事もいただくようにしております。それで今のところ、300人中70人からご回答をいただいております。申し出の期限というのは、再来年の3月末までを予定しております。順次申し出のあった分につきましては、処理していきまして、また、一定まとまった段階で都市計画審議会の方にご報告させていただいて、意見を頂戴して、特定生産緑地に移行してもいいかということをお諮りしたいと思っております。以上でございます。

#### 委員(B)

あと1、2点確認させてください。

1つは今回のような追加指定があったところと、今現存する生産緑地指定のところと、特定生産緑地に移行するところはまた10年ですよ。今回追加指定すると30年で、同じ一画のナンバリングしているところで、30年と10年というのが発生するという理解でよろしいですよ。それは多分それで結構かと思えます。

また、面積基準の話はあとで出てくるんですよ。以上です。

#### 会長

他にいかがでしょうか。どうぞ何でも質問結構ですのでよろしく願います。

ほかにご意見もなさそうでございますので、採決をとらせていただきます。

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>

全員が賛成ですので、原案通り承認することといたします。

#### 会長

ありがとうございます。

それでは、その他の案件「泉南市生産緑地地区に係る農地等の区域の規模に関する条件を定める条例(案)」について主旨の説明をお願いします。

ご意見、ご質問等は、説明の後でお願いいたします。

---

その他案件「泉南市生産緑地地区に係る農地等の区域の規模に関する条件を定める条例(案)」について、事務局から説明。

#### 【質疑応答の概要】

##### 委員(C)

一団で 300 m<sup>2</sup>ということですが、一団というのはどれぐらいで一団とみなしたらよいか。

##### 事務局

最低 300 m<sup>2</sup>ということであり、300 m<sup>2</sup>というのはあくまでもくっついて 300 m<sup>2</sup>というイメージになります。今まで 500 m<sup>2</sup>の場合、一団とみる場合は、もともとは道路で 6m以内なら接続とみなすや、必ず接触していないといけないというような条件がありましたが、今は一街区あたりで一団とみるという運用に変わってきています。ただ 300 m<sup>2</sup>につきましては、くっついて 300 m<sup>2</sup>以上でないと指定できないという形になってきます。

##### 委員(B)

面積要件 300 m<sup>2</sup>に引き下げについては賛成です。

一筆で 300 m<sup>2</sup>あることの大切さと、街区の考え方として、今まで 500 m<sup>2</sup>の時は 6mの接道や離れていても近くに存在することの大切さと、もう少し面で捉えるという風な一団の考え方をうまく運用しながらできるだけ面積が少ない値の方でも、生産緑地として続けていく意向のある方には、サービスを提供する方が良いかなと思います。

都市計画の中の市街化区域と市街化調整区域に分ける線引き制度において、市街化区域はこれから近々に都市的な整備をしていく地域であり、その中に残る農地を生産緑地に指定するというのは、これから市街化を進めていこうという地域に現存する農地を残していくことになり、それが生産緑地制度の当初の目的となります。生産緑地とは市街化の趣旨と反する制度です。生産緑地法の改正により、農業の生業だけでなく農の空間として、建て詰まりのない空間により防災面や一時避難地での利用やレクリエーション等に利用できることが挙げられます。

農業を営んでいる方には税制度の優遇を受けてもらい、指定から 30 年間は農業を営んでもらうこととしているのが生産緑地の制度となっています。そのような意味もあり、建て詰まりも起こさず、何かあった際の空地として確保してほしい面積が、最低でも 300 m<sup>2</sup>だと考えられるため、300 m<sup>2</sup>に引き下げても生産緑地を続けていただくのが良いのではないかと申し上げた理由になります。国の法

制度の矛盾にもなるので、事務局では話しにくい内容であると思ったので少し発言させていただきました。

#### 委員(D)

都市化ということで、農地の利用の中に広告となる大きな看板があると思うが、看板を設置することは許されているのか。また、看板の内容により、土地の売却やパチンコの広告などがあると思うが、看板の設置や中身はどのように把握したらよいのか。

#### 事務局

農地に看板を設置することは生産緑地法では許されていません。所管は別になりますが、看板を設置するには大阪府屋外広告物条例による許可が必要となります。例を出すと、スーパーの建物に設置されている看板について、許可を受けているものについては、大阪府屋外広告物条例に基づき更新毎に安全管理をしてきた報告である、管理報告書を提出しており、更新毎に面積毎に手数料を支払うことと定められています。適法に屋外広告物として許可を得て設置しているものについては、条例がかかり、それに基づく処理がなされていることとなります。

仰られたような看板が許可を受けたものかどうかについては、把握しにくいところとなります。市が委任の事務として受けているものについては、更新毎に期限が切れる前に市から通知文を送付しております。

勝手に設置しているものもある可能性はあります。権限移譲前に設置されたものについては把握しきれていないことは事実であると思います。また、取り締まりは市ではなく、府条例に基づいての取り締まりになるかと思えます。

#### 委員(D)

今後もそのような看板があることを気に留めておいていただければと思います。

#### 委員(E)

市街化調整区域に農地があり、それが道路等を隔てて市街化区域である場合、市街化区域では宅地開発が進み、市街化調整区域では農地としての利用が難しくなっている土地がたくさんある。そのような市街化調整区域を市街化区域に編入し、生産緑地として指定するなど、今後考えていかないのか。

## 事務局

市街化区域と市街化調整区域の線引きは 5 年に 1 回大阪府により見直しを行います。見直す根拠は、現在の法の建て付けでは、人口フレーム方式により行っており、人口増加に伴い市街化区域を増やすように、高度成長期あたりから見直しを行っています。しかし、現在は人口が減少している状況で、市街化区域を増やすことは、駅からの徒歩圏に限る等の限定された箇所が想定されます。市街化区域に編入し、生産緑地にすることではあるが、市街化区域の趣旨と相反するため、都市にあるべきものという考えで、市街化区域に編入したと同時に生産緑地に指定するという方向では進んでいます。周辺が宅地開発されたことにより農業がしにくいような状況になっていることは把握している一方で、市街化区域に編入することは限定されたところに限るため、市街化区域の編入については駅周辺が限界であると思っています。

## 委員(E)

国道 26 号線周辺も市街化調整区域ではないか？

## 事務局

国道 26 号線周辺においては、泉南トンネルから幡代の交差点までは市街化調整区域であり、また、中小路にも市街化調整区域が残っています。現在の市街化調整区域を市街化区域に編入したい気持ちはありますが、市街化区域を縮小するような傾向であるのが現状としてあります。約 10 年前に制度設計の見直しを国において着手されましたが、現在も結論が出ておりません。現在考えられる市街化区域の編入の要因としては、人口フレームによるもの、もしくは、産業フレームといった工業出荷額の増加によるものが限界であるかと思えます。そのため、高度経済成長期のように、市街化区域を大幅に拡大するといったことは難しいと思われれます。

## 委員(F)

追加指定の促進について、300 m<sup>2</sup>未満の指定が不可能となる場合、当該農地の所有者はその土地をどのように活用をする可能性があるのか。また、市街化を進める一方で生産緑地は残すべき緑地ということであるが、減少していくことが現実としてあると思う。そこで、市としては増加させたいのか、それとも減少していくことは致し方ないと考えているのか教えてほしい。

## 事務局

追加指定についてですが、現在宅地並み課税にしている 500 m<sup>2</sup>未満の農家が 572 筆存在します。そこで、面積要件を 300 m<sup>2</sup>まで緩和することにより 238 筆が生産緑地に指定が可能な面積となります。残りの 334 筆については宅地化農地となります。

300 m<sup>2</sup>未満の面積であっても、他の生産緑地にくっついているのであれば、指定の要望がありましたら、指定可能となります。しかし、単独で面積が 300 m<sup>2</sup>未満の場合は生産緑地を指定することは不可能となります。

また、生産緑地を増やす、減らすという話ですが、実際、農地は農業を行われている方のお持ちの土地でございまして、今回条例により面積要件を下げるということは、一定生産緑地が必要であるということから、増やす可能性を求めて行っているところもございまして。

本市には市街化調整区域には農用地が多く存在するため、そこのバランスをとることが重要であると考えています。一概に生産緑地を増やす増やさないというのは難しい話ではありますが、できるだけ農家の方の意向を踏まえながら、残すべきものは残す。宅地化したいというところにつきましては都市計画法に基づいた開発許可等で、きちんとされた市街地を形成していただきたいと考えてございます。

#### 会長

この条例案の取り扱いのスケジュールをもう一度簡単に教えていただければと思います。来年度の議会に上げるとのことでしたね。

#### 事務局

今のところ、令和 3 年度第一回定例会に上程したいと思っております。議会に上程する前に都市計画審議会の委員の皆様には一定合意形成とまでは言いませんが、勝手に議会に上程するわけにもいかないというのが基本的な建て付けでございますので、都市計画審議会にご説明させていただき、特に異論もありませんでしたので、議会に上程させていただくという手続きになります。令和 3 年 3 月末くらいには公布の日ですので、3 月末には施行できるのかなと思っております。

---

#### 会長

はい、ありがとうございました。

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。

なお、第一号議案については全員一致で賛成をいただいておりますので、これについての答申の形式につきましては、会長に一任していただいておりますので、よろしいでしょうか。

#### <異議なしの声>

何か意見がないようでしたらこれにて終了させていただきたいと思っております。

それでは、令和 2 年度第 2 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。お疲れ様でした。

午後 1 時 57 分終了