

令和5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

令和5年度第1回泉南市都市計画審議会

1. 日時 令和5年10月12日(木)
午後3時00分から午後4時30分まで
2. 場所 泉南市役所 本館2階 大会議室
3. 出席者 川角 典弘、下村 泰彦、池上 安夫、
石橋 正敏、大森 和夫、竹田 光良、田畑 仁
居倉 順子、古谷 美枝子、中脇 一雄、山本 正雄
4. 審議会から出席を要請された者
副市長 阿児 和成
5. 事務局職員として出席した者
都市整備部長 伊藤 好幸
市民生活環境部 参事 兼 産業振興課長 兼 農業委員会事務局長 阿波屋 幸喜
都市整備部次長 兼 都市政策課長 市川 裕康
都市整備部 都市政策課
係長 長濱 真司 主任 関 侑里
主任 赤井 理恵 主任 古谷 悠里子
6. 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-1 「関西国際空港2期貨物地区の区域区分の変更及び用途地域の変更」について(報告)
 - ・その他-2 「泉南市都市計画マスタープランの改定」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5年度第1回泉南市都市計画審議会を開催いたします。
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

本日の委員の出席状況をご報告させていただきます。本日は、委員12名中11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。

最初に、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号議案及び参考資料とは別に、お手元に、本日の会議次第、委員名簿、第1号議案の補助資料、その他案件としまして、「関西国際空港2期貨物地区の区域区分の変更及び用途地域の変更について」についての資料、「泉南市都市計画マスタープランの改定」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公立大学名誉教授の下村 泰彦(しもむら やすひこ)委員でございます。会長職務代理の和歌山大学システム工学部の川角 典弘(かわすみ のりひろ)委員でございます。6月に農業委員の改選がございまして、今回から出席いただいております。泉南市農業委員の池上 安夫(いけがみ やすお)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。市議会議員の大森 和夫(おおもり かずお)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。

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。古谷 美枝子(ふるや みえこ)委員でございます。中脇 一雄(なかわき かつお)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。八島委員につきましては、欠席とのご連絡をいただいております。

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。
副市長の阿児でございます。
市民生活環境部参事 兼 産業振興課長、並びに農業委員会事務局長の阿波屋でございます。
都市整備部より
部長の伊藤でございます。

都市政策課 係長の長濱でございます。

都市政策課 主任の関でございます。

都市政策課 主任の赤井でございます。

都市政策課 主任の古谷でございます。

そして、わたくし都市整備部次長 兼 都市政策課長の市川でございます。

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す。それでは、審議会の開催にあたりまして、副市長より一言ご挨拶をお願いいたします。

副市長

令和5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。

本日は、市長が他の公務と重なっておりますので、代わりに私の方からご挨拶を申し上げます。本日は、お忙しい中、本審議会にご出席賜り、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、平素から本市の諸行政、とりわけ都市計画行政の推進に対し、深いご理解とご協力をいただき、厚くお礼を申し上げます。

さて、本日案件としましては、1件の議案と2件の報告がございます。

第1号議案の「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ことを目的とし、都市計画決定を行っているところでございます。今回は、生産緑地地区の解除等に伴い、都市計画の変更を行う必要がございますので、ご審議をお願いするものでございます。

また、併せて特定生産緑地の解除を行うものがございますので、その内容について報告させていただきます。

報告案件につきましては、2件ございます。

1件目は、現在、南部大阪都市計画区域区分及び用途地域の変更を予定しており、その内容について説明させていただきます。

2件目は、現在、泉南市都市計画マスタープランの改定作業を進めており、その進捗状況について報告させていただきます。

詳細につきましては、後ほど、担当から説明させますので、委員の皆様におかれましては、忌憚のないご意見をお聞かせくださいますよう、お願い申し上げます。

以上、甚だ簡単ではございますが、開催のご挨拶とさせていただきます。

どうぞ、最後までよろしくお願いいたします。

会長

副市長は、公務のためここでご退席と伺っております。ありがとうございます。

それでは、ただいまから、議事に入ります。

本日の議題は1件、その他案件が2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。

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。これまでお聞きいただいている方もいらっしゃると思いますが、生産緑地地区の概要について改めてご説明いたします。

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。泉南市において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、平成4年に指定されました。

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につきましては、お配りしております参考資料である、A4 両面印刷の別紙1,2を適宜ご参照ください。

議案書の1から3ページは、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男里11号から⑩岡田5号までの計30地区です。議案書の4ページから14ページの「新旧対照表」をご説明いたします。

14ページの表の下段に、「泉南市合計」としまして、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、210地区、約59.14haの生産緑地地区を、今回、下の段、197地区、約56.07haに変更し、約3.07haの減少となります。

議案書16ページをご覧ください。今回変更する30地区の位置をお示ししております。次のページ以降にて、それぞれの変更内容の概要をご説明いたします。

17ページです。男里11号を区域変更し、男里48号を追加するものです。

男里11号縦じま部分の生産緑地は、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。点々模様でお示ししております、男里48号の農地は、「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。

17ページです。男里30号を区域変更するものです。縦じま部分の生産緑地は、主たる従事者の死亡及び当初指定から30年経過を理由に、買取申出がなされ、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。

18ページをご覧ください。幡代13号は、追加指定により区域変更を行うものです。点々模様でお示ししております、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。

19ページです。馬場4号の一部を廃止し、馬場3号及び馬場15号を廃止するものです。馬場4号縦じま部分の生産緑地、馬場15号縦じま部分の生産緑地は、主たる従事者の故障を理由として、馬場3号縦じま部分の生産緑地は、当初指定から30年経過を理由に、買取申出がなされ、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。

19ページです。馬場8号の一部を廃止するものです。

縦じま部分の生産緑地は、当初指定から30年経過を理由に買取申出がなされ、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。

20ページです。信達牧野17号及び信達牧野18号の一部を廃止するものです。信達牧野17号、及び信達牧野18号の縦じま部分の生産緑地は、当初指定から30年経過を理由として買取申出がなされ、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。

21ページです。信達市場37号を廃止するものです。縦じま部分の生産緑地は、当初指定

から 30 年経過を理由として買取申出がなされ、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。

22 ページです。信達市場 22 号を廃止するものです。縦じま部分の生産緑地は、当初指定から 30 年経過を理由として、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。

23 ページです。男里 1 号及び男里 2 号の一部を廃止、男里 9 号については一部を廃止と追加することにより区域変更を行うものです。男里 1 号、男里 2 号及び男里 9 号縦じま部分の生産緑地は、当初指定から 30 年経過を理由として、買取申出がなされ、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。男里 9 号の点々模様でお示ししております農地の箇所は、「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。

24 ページです。樽井 18 号の一部を廃止し、樽井 21 号、樽井 22 号及び樽井 23 号を廃止するものです。樽井 18 号、樽井 21 号、樽井 22 号及び、樽井 23 号の縦じま部分の生産緑地については、当初指定から 30 年経過を理由に買取申出がなされ、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。

25 ページです。樽井 33 号、樽井 34 号及び樽井 36 号を廃止するものです。樽井 33 号、樽井 34 号、及び、樽井 36 号縦じま部分の生産緑地は、すべて当初指定から 30 年経過を理由に買取申出がなされ、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。

26 ページです。中小路 3 号の一部を廃止するものです。中小路 3 号縦じま部分の生産緑地は、当初指定から 30 年経過を理由に買取申出がなされ、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。

27 ページです。新家 3 号を廃止するものです。新家 3 号の縦じま部分の生産緑地は、当初指定から 30 年経過を理由に買取申出がなされ、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。

28 ページです。新家 35 号の一部、新家 16 号を廃止するものです。新家 16 号、新家 35 号縦じま部分の生産緑地は当初指定から 30 年経過を理由に買取申出がなされ、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。

29 ページです。信達市場 45 号を廃止するものです。信達市場 45 号縦じま部分の生産緑地については、当初指定から 30 年経過を理由に買取申出がなされ、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。

30 ページです。信達市場 12 号の一部を廃止するものです。信達市場 12 号縦じま部分の生産緑地については、主たる従事者の故障を理由として買取申出がなされ、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。

30 ページです。信達大苗代 8 号の一部を廃止するものです。信達大苗代 8 号縦じま部分の生産緑地は、当初指定から 30 年経過を理由に買取申出がなされて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。

31 ページです。岡田 5 号を廃止するものです。岡田 5 号縦じま部分の生産緑地は、当初指定から 30 年経過を理由に買取申出がなされ、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。

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 5 年 9 月 13

日から令和5年9月27日までの二週間行うとともに、その内容を泉南市のウェブサイト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。

続きまして、特定生産緑地の解除について、ご説明いたします。生産緑地地区の指定及び変更の手続きは、生産緑地地区に関する都市計画決定手続きとは異なる行政行為ではありますが、生産緑地地区に関する都市計画変更により、特定生産緑地として指定されている生産緑地の区域の一部又は全部が変更される場合には、市町村長は速やかに当該特定生産緑地の指定の変更を行う必要があるとされております。

例えば、特定生産緑地として指定した後、主たる従事者が死亡し、相続人が買取り申出を行った結果、生産緑地地区に関する都市計画が廃止又は変更される場合には、併せて、特定生産緑地の指定の解除又は変更を行うことが必要となります。

また、特定生産緑地の解除については都市計画審議会にてお諮りいただくものではないためご報告とさせていただきます。

まずはじめに、特定生産緑地制度についてご説明いたします。前のスクリーンをご覧ください。特定生産緑地制度とは、平成29年の生産緑地法の改正により創設された制度で、当初の指定から30年が経過する生産緑地に対して、所有者等の意向を基に指定から30年が経過する前に特定生産緑地として指定することで、買取りの申出が可能となる期日を10年延期する制度です。

本市では、生産緑地の指定は、最も早いもので平成4年であり、令和4年には指定から30年を迎えました。そのため、所有者等の同意を得て、特定生産緑地への指定申請がなされたものにつきましては、市が特定生産緑地を指定することとなります。

また、生産緑地の指定から30年を経過してしまうと特定生産緑地に指定することができません。

次に、特定生産緑地の税制度と制限についてご説明いたします。基本的には生産緑地と同様ですが、異なる点としては、特定生産緑地に指定後は10年経過で買取申し出が可能となり、指定後は10年毎に特定生産緑地を延長することができるといった、10年更新の制度になる点です。

令和4年12月末時点では、泉南市内で59.14haが生産緑地として指定されており、令和4年に30年を迎え、令和5年の12月に30年を迎える生産緑地は合計約57.84haでございます。そのうち、特定生産緑地に指定された生産緑地は令和4年12月末時点で、約48.85haとなっております。

それでは、議案書をご覧ください。

議案書32ページに記載されている生産緑地は、令和4年8月15日付で特定生産緑地に指定されましたが、主たる従事者の故障を理由として生産緑地の買取申出がなされたことにより、生産緑地としての行為制限の解除に至っております。そのため、今回生産緑地地区の変更と併せて、特定生産緑地の解除を行うものです。特定生産緑地の解除がなされる生産緑地地区は1地区、解除面積は合計約0.01haとなっております。

次に、解除する区域についてご説明いたします。

議案書33ページをご覧ください。こちらが今回特定生産緑地の解除がなされた区域の市全体における位置関係について示しております。

議案書34ページです。右肩に図面番号1と書いてある資料です。特定生産緑地の解除がな

される区域を示しております。この図面に、信達市場 12 号の位置を示しております。なお、資料右下の凡例に示しているように、図面には、生産緑地地区及び特定生産緑地に指定されている区域、今回、特定生産緑地を解除する区域が示されております。

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。

<質疑応答>

会長

ありがとうございます。ただいまの説明につきまして、委員の皆様からご質問がございましたらよろしくお願いいたします。

委員(A)

生産緑地の面積について、今回 3 ha ほど減るということなのですが、泉南市の都市計画上どのように考えたらよろしいのでしょうか。農地を手放すというどんな事情があるにせよ、泉南市全体、国全体で考えると食料自給率が下がっていく問題、環境問題を考えると、減るということはプラスかマイナスかでいうとマイナスではないかと思いますが、意見があれば教えてください。今年 30 年経過して、生産緑地の解除が多いのか。買取の申出があったのか、あるいは協議中の生産緑地はあるのか。追加の場所はもともとどんな土地だったのか。そのあたりを教えてください。

事務局

まず一つ目、生産緑地地区が 3 ha 減ったことについてでございます。食料自給率もしくは環境面の点からマイナスではないかということでございます。現在 3 ha 減った土地については、ほとんど宅地化されておりまして、新しい住宅地が供給されているところと、今現在進んでいるところがあります。実際、3 ha というのは結構大きい面積だとは思いますが、基本的に市街化区域内で農業をすることについて、食料自給率に影響しないことはないと思いますが、大きく影響してくるのは生産緑地ではなくて、それ以外の農地で大規模に農業をされている農地も多いですし、生産量も多いし、面積も大きいので、食料自給率についてはマイナスですけれども、元々生産緑地というのは都市における空間と緑の位置づけというかたちで決定しておりますので、そこでたくさん農業の生産が上がるという風なイメージは市街化区域内の農地については、扱っていないという風に考えます。

環境面から考えてということですが、確かに緑の量が減るところでどうなのかということもございます。泉南市の場合は市街化区域の緑の量を測り続けていますが、公園や広場、生産緑地、市街化農地などをカウントしていくと、市街化区域で約 15%の緑が確保されているのではないかと思います。抜けもあると思いますので一概には言えませんが、目標値としては大阪府の目標としては 20%となっておりますので、泉南市も大阪府の基準に合わせるとすると 5%ほど足りないのではないかということになりますが、実際は各ご家庭の庭などもありますし、その他もろもろカウントするとおそらく 20%を超えているのではないかという風に考えております。大阪府の考えでは府下の 40%が緑という計算ですが、泉南市では 60%

を超えて緑を確保できています。市全体として緑の量が足りないという風には思っており、特に市街化区域から山の方を向くと山が見えますので、緑が見える緑視率というのは十分確保できていると考えています。

それから、30年を経過して今年度は申出が多いのかということですが、今年度は大変多いです。30年間もしかしたら待っておられたのかもしれませんが、30年間は生産緑地を転用することができませんでしたので、30年を機会に買取の申出をされて生産緑地を解除されたというところだと思います。それから、先ほどの説明にもありました通り、特定生産緑地が10年ごとの更新だということで、10年後に波がくるのかという話ですが、なかなか今のところ予想はできないんですけれども、今回は生産緑地を所有しているご本人とその家族が話し合いをされて決断された方が多かったように思うので、今回ほど多くはならないのではないかと考えています。

それから、買取申出した後の状況ですが、泉南市内において買取申出がなされて買い取ったという事例はございません。全国的にも稀な事例になってくるのかなと思っています。

また追加指定の申出ですが、全てもともと農地であったところでは、生産緑地の追加指定ができることを知って、追加した方が、代が変わって農地を続けたいから追加したいという方が今回追加指定された農地をお持ちの方という次第でございます。以上でございます。

委員(A)

この解除の申出がされたところのほとんどが宅地になったということなんですね。生産緑地のところで宅地になっているということは税金関係のことはどうなっているのか。高い税金を払って宅地にしたということなのか。宅地も私の住んでいる新家地域なんかは農地から宅地になったところでも、なかなか売れていないと、空き家が増えているというようなこともよく聞かれますけれども、そういう実態はあるのか、泉南市も人口が減っていますからね。宅地になってよかったのかどうかと思います。農家の方が農業をできなくなったので手放したいという気持ちもわかるんですけれども、その辺のところはどうなのか、なかなか売れていないという実態があるんだろうと思うんですけれども、もし把握していれば教えてください。

結局買取申出というのはほぼないということなんですけれども、例えば買取申出で生産緑地を維持するというのは、農業する方、農業をしたい方で買い取るというのは、実際絵に描いた餅のようなことになっているのではないかと。生産緑地を維持するなり増やす必要があるということなのであれば、買取申出という制度自体を見直す必要があるのではないかと。その辺はどう考えているか。

実際3ha減っていることについて、実態的には影響はないということですが、泉南市として良好な都市環境を作っていく上で、生産緑地を増やしていく立場なのか、維持していく立場なのか、減らしていく立場なのか、どのように考えているのか教えてください。

会長

生産緑地というのは国なので、法そのものは市レベルでは触れない状況ではありますが、可能な範囲でお答えいただけたらと思います。

事務局

まず一つ目、税金という話ですけれども、生産緑地を解除して宅地にしたときに、宅地にした段階で税金が変わって、翌年の1月1日現在の税金が変わるもので、解除までの期間の税金の差額を払うということはありません。

農地から宅地になった住宅が売れていないのではないかとご指摘でございますが、今回生産緑地を解除したところについて、一定生産緑地の跡地は住宅地として、当然市街化区域内にありますので、なおかつ家が建っているというのは道路があるということですので、生産緑地を解除して宅地化したものというのは、利便性の良いところが多く、おそらくほぼ売れているという風に考えています。生産緑地は、当然市街化区域に立地しているので、利便性の高いところにあります、なおかつ農地を転用して家を建てるということは、一定売れる目処をたて採算を検討して、デベロッパーが開発しますので、売れ残って空地になっているなど、特に生産緑地についてはあまり聞き及びません。逆に新しい開発地に引っ越されて残された跡地の方が問題ではという風に感じております。

買取申出制度ですけれども、国の制度ですので、生産緑地というのは国、都道府県、公的機関、市が買い取るか買い取らないかという判断をするわけで、公共施設として必要かどうかという判断とその時の財政的な事情も踏まえて買い取る買い取らないという判断をするわけです。その判断をもって生産緑地地区という都市計画決定したことによって、市街化調整区域の農地と同じような税負担で維持していただけるという制度ですので、その前提としてやはり公共用地としての買取申出制度というのがないと、生産緑地地区の制度が成り立たないのではないかと思います。

生産緑地の機能というのは市街化区域内で緑の機能、空間地の機能、雨のときの調整機能もあると思いますので、一定市街化区域内で生産緑地というのは必要だと考えています。ただ個人の資産でございますので、生産緑地を解除するのをやめてくださいというのは不可能なことです。30年経過した場合は、個人の方の意思が第一義的に働きます。必要があつて当初生産緑地として指定されたとしても、その後様々な事情で解除されるのはやむを得ないという理解をしています。

会長

ありがとうございます。市街化区域というのは、今市街化されているところ、今後10年ぐらいい目処に市街化をどんどん進めていこうというのが「市街化」という意味です。その中にある農地は大きく2つに分かれていて、1つは生産緑地に指定してこれからも農業を続けていただく、これが生産緑地です。市街化を進めていこうとする地域の中に農地を残そうというのが少し相反するというか。平成4年の法律なんですけれども、何かすこし違和感がある、それはおっしゃる通りだと思います。もう1つは市街化区域の農地ということなんですけれども、生産緑地にしておかないと宅地並みの課税がかかりますので、生産緑地の制度をご存じの方は生産緑地として指定して、そのかわり、毎年農業をやっているかを農業委員会で確認いただくということになっています。ですから、市街化を進めていこう、その中に農地を残していこうというのが生産緑地法です。そんなに大きくない面積ですので、食料自給率というよりは、どちらかという、安全安心、周りが火事になったときに燃え広がらないような防火帯にするとか、あとは緑が残っているということで環境保全というふうなところに農地を求めていくということなんです。どちらかという、農業というよりは農空間を残していく、生業まで

はなかなか成立しないかもしれません。私個人としては生産緑地の持っている意味と少し矛盾するところがあるというのはおっしゃる通りだと思います。その中で、先ほど事務局からも説明がありました通り、「私」のものなので地権者の意向というのを大切にしながら、生産緑地法を進めていただいて、解除の30年経った段階で、これは一気に解除したら全部市街化区域内の農地がなくなってしまうのではないかとこのところを数年前にフォローしたのが、特定生産緑地の考え方で、10年間延ばせますよというかたちで、ご希望の地権者の方には国の方も制度化して、進めていこうという状況かと思っております。ですから、計画的に残すとか、潤沢に市の予算がある場合はどんどん買い取ってという時代もあったかもしれませんが、今はそんな状況じゃないので、なかなか買い手が見つからないということで、生産緑地が解除されて宅地化されたり駐車場になろうというのが最近の流れかと思えます。

何か他ございますでしょうか。

委員(B)

2点お伺いします。まず議案書3ページの理由の中段以降、追加指定に関する評価というところで、精査がおこなわれて、市街化区域の貴重な緑地機能として評価できるとありますが、その評価というところで、具体的にどのような緑地機能が期待されるのか、泉南の住民の利益とか、泉南市の発展についてどのような影響を与えるのか。泉南というものに特化した場合の住民と市の影響というのをお伺いしたいです。

2点目は、先ほどウェブにも載せているということでしたが、たぶん前回と前々回も市民からの意見というのはあまりないということなんですけれども、果たして読んでいるのかとか、見ているのか、見やすいのかとか、逆に意見が無いなら、何か変更したのかとか、今回市民の代表の方もおられるんですけれども、難しいことをどのように載せているのか、無いなら反応があるように改善する必要があるのではないかと、その辺はどうでしょうか。

事務局

生産緑地の追加に関しては基準がありまして、囲まれて閉鎖的でない、どこからでも緑を緑視できるというような、基準をもって追加指定をおこなっています。もともとは生産緑地の追加というのは認められていない時代が長く続きました。今から10年程前に、都市における農地の在り方という風なかたちで、今も都市農業振興の法律があります。先ほど会長からお話ありましたけれども、都市には農空間が必要なものである、農地は都市に必要なものであるという考え方から、市街化を促進する区域であっても、農地は緑として必要であるという考え方から、生産緑地、都市農地が都市に必要なものという位置付けになりました。その中で生産緑地が減る一方なので、都市に農地、みどりが必要であるので、追加指定していくということで、大きな方針転換がされ、追加指定をしていくという状況になっています。先ほどもありましたけれども、空間地としての機能、緑の機能というのは都市には必要ですので、それを私有地で担保していただいているというイメージで考えてございます。

それから市民の方からのご意見ということでございます。これは都市計画法第17条の規定によって、都市計画を決定する場合は必ず案をお示しして、意見書をいただく期間を2週間もうけることが法律で決まっております。この17条縦覧でご意見をいただくということが、多いか少ないかという話ですけれども、今まで泉南市でも何度かご意見はありました。そのうち

生産緑地は別として、道路や公園の都市計画を変更する場合は、説明会を地元でさせていただきます。法の 16 条に基づいた地元への説明会というかたちで、ご意見をいただいて、その場で質疑応答をさせていただきます。そのようにご意見を頂戴する機会をもうけて、意見を踏まえて案を固め、今度はこの案で都市計画審議会に諮るという前の段階が 17 条縦覧というかたちになります。都市計画を担当するものからすると、17 条で意見を出されるというのは大変なことで、その出された意見というのは必ずこの都市計画審議会にお示しして、その意見に対する市の考え方を説明して、委員の方々に判断を委ねるという制度です。大事な制度ではあるんですけども、17 条でご意見をいただかないように 16 条の説明会などで十分にご意見をいただいて、ご理解いただける様ご説明をしています。よくあるのが、火葬場などの施設です。当市はみなさんのご理解を得て都市計画審議会も無事に終えましたが、火葬場などの都市計画決定しなければならない施設があります。その施設などを都市計画決定する場合は結構意見書というのは提出されます。説明会でも反対の意見もたくさん出ますし、逆に賛成の意見もたくさん出ます。そういう場合は意見書というのはたくさん出ます。制度上意見書が出されること前提に考えているんですけども、都市計画を担当しているものからすると出されると大変というのが正直なところでございます。今までもホームページには今日お示ししているような資料を全て出して、ご意見頂戴する意見を設けていますし、特に市民のみなさんの利害に大きく関わるものについては、説明会をしますというのを広報でお知らせをして、集まっていたく、当然地元の方に向けての説明会と市民向けの説明会というかたちで 2 回させていただきますというのが今の状況です。大体その場で喧々諤々ありますので、17 条にいくまでには大体ご賛同いただいている場合が多いというところです。以上でございます。

会長

ありがとうございます。委員(B)のおっしゃる通り、なかなか広報が行き届いていないのではないかと。説明会を開いても数人しかお見えにならないなど、都市計画のみならず様々な行政政策を進めていく上ではよくあるとお聞きしております。ですからできるだけここにご出席いただいている委員のみなさまで、たとえば地元に戻っていただいて、こういうことが出ると伝えていただいたり、意見を集約していただくなど、市全域にはならないんですけども、限られた区域になるかもしれませんが、そのあたりから意見を多くいただけるような場を周知するというのも今後必要になってくる、そういう検討をしてみたいとも思います。

なかなか一方通行でホームページを見てくださいということだけでよいのかという意見は確かにおっしゃる通りですので、ぜひみなさまの方からお手を拝借して、市が開く 16 条の地元説明会のみならず、どのようにすればよいかというところもご意見賜りたく思います。

他いかがでしょうか。

では、私の方から一つ、特定生産緑地の解除については、今回解除するのが 100 m²ですよね。これは 1 敷地の担当の方の部分解除なのか、これだけの 1 筆持っておられるのが 100 m²なのか。100 m²というのは、指定されるとき 300 m²に対して、解除は別に 300 m²いかなくても、100 m²で解除できるのかという 2 点を教えてください。

事務局

100 m²の部分ですけれども、その部分を農業されている主たる従事者の方というのはその

場所でしか農業をされていないようです。所有は他にもされているんですけども、家族経営されていますので、次の代の方が別のところで農業をされていたりというのはあります。

お隣は別の方が持っている生産緑地です。一団として300㎡よりもっと大きな土地だったので、その一部だけを解除するというかたちになりました。主たる従事者の方の故障が原因ですので、その方が他の生産緑地で従事しているということはございません。一部だけ都合よく解除したということではなくて、その方が耕作している全部がその100㎡の部分だったということです。買取は特に面積の制限というのがなくて、基本的には、30年経過を理由としますと、ここはやめるここは続けるという風を選択できます。ただ故障の場合は、つまり農業されている方が病気等になった場合は、1つは続けて、2つは辞めるという病気の判断は診断書にも書けませんから、全て解除していただく、その方がおこなっている生産緑地はすべて買取申出しいただくということになります。死亡された場合は、相続された方がここは辞めるけれどもここは続けるという選択ができます。以上です。

会長

わかりました、ありがとうございます。他何かご質問ご意見ございますでしょうか。それでは本件につきましては審議案件でございますので、採決を取らせていただく必要がございます。今回の生産緑地に係る原案を承認するというところでよろしいでしょうか。賛成の方は挙手をお願いします。

<全員が挙手>

会長

全員の方に賛成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。なお、本日の案件の答申につきまして、私に一任させて頂く事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。続きまして、その他案件「南部大阪都市計画区域区分の変更（大阪府決定）及び用途地域の変更（泉南市決定）」について主旨の説明をお願いいたします。

事務局

それでは、本日お配りしましたその他資料1、関西国際空港2期貨物地区の区域区分、いわゆる線引きの変更及び用途地域の変更についてご説明いたします

次のスライドに関西国際空港の位置及び経過がございます。まず関西国際空港は泉南市・田尻町・泉佐野市の沖合約5kmに位置しております。ご存じの通り1994年、平成6年9月に開港いたしました。平成11年から2期島の工事に着手し、平成19年に滑走路のみの限定供用が開始されました。その後、2009年、平成21年に2期島の貨物用エプロン供用、2014年、平成26年には貨物上屋や大型機用エプロンの供用が始まりました。泉南市域につきましては2017年、平成29年に埋立が竣工している状態でございます

関西国際空港の2期島につきましては、土地の利用が決定次第、その都度、都市計画の変更をおこなうこととなっています。今回、関西エアポート㈱から2期貨物地区のエプロンを3機分増設する旨の申出があり、手続きを進めてきたところでございます。

次のスライドは、関西国際空港の全体図に今回変更する予定箇所および理由をご説明させていただきます。

区域区分いわゆる線引きの変更理由は、関西国際空港2期島の一部区域について、土地利用が確実となったことから、市街化区域に編入するもの。また、用途地域の変更理由につきましては関西国際空港2期島の一部区域について、空港機能の拡張に際し、複合的・立体的な利用の展開を適切に誘導配置するため、市街化区域編入に伴い、用途地域を指定するものとなっています。面積は約4.1haを市街化区域に編入し、同時に用途地域を準工業地域とし、建蔽率60%、容積率200%とするものがございます

次のスライドは、2期貨物地区の現況航空写真でございます。オレンジ色の線が現在の市街化区域の境界線です。赤色破線で囲んでいる地区が今回、市街化区域に編入する箇所です。以前に整備した貨物上屋の大型機用エプロンに隣接する区域となっております。3スポットのエプロンを令和7年完了を目標に増設する予定と聞いています。参考までにエプロンとは、旅客の乗降、貨物の積み降ろし、燃料補給及び整備点検等の航空機が駐機するための施設でございます。また、スポットは、航空機が駐機する位置のことをスポットといいます。従いまして、エプロン区域では人やモノの動きがございまして、都市的な活動があり、貨物上屋と一体的な都市的土地利用を行われているという判断から、関西国際空港のエプロン区域は市街化区域としてございます。

エプロンから滑走路側、写真で緑色で示しているんですけども、誘導路付近は、離着陸用地であり、一般の都市活動を営み得ないことから市街化調整区域とすることとなっております。

次のスライドは、区域区分と用途地域の変更を示した計画図でございます。先程の航空写真を図化したものに、都市計画変更を示したものでございます。赤囲みに紫色で着色した区域、約4.1haを市街化区域に編入し、同時に用途地域を準工業地域とし、建蔽率60%、容積率200%とするものがございます。

次のスライドでは、今までの経過と今後の流れをご説明いたします。スライドの左側が区域区分（所謂線引き）の流れ、右側が用途地域の手続きでございます。

区域区分は大阪府決定案件でございます。用途地域は泉南市決定案件と都市計画を決定する者が都市計画法で定められてございます。現在、府市ともに関係権利者への意見聴取が終了し、都市計画の原案を作成したところです。

今でいいますと、公聴会が申出がなかったので中止になったというところまで進んでいます。

スライドの真ん中あたりです。泉南市としては、関西エアポート㈱様にお伺いして、用途地域はこういうかたちでさせていただくということに関して、意見はございませんかということで本社の方にお伺いして、意見を聴取してまいりました。それが令和5年8月8日でございます。いわゆる都市計画法の16条の意見聴取です。一方大阪府さんには公聴会規定というのがございます。意見を申し述べたいことを事前に申し込みいたしまして、公の場で口述するという制度がございます。これが、8月に予定されておりましたが、口述の申出がなかったということでございます。

現在は、先ほど申し上げたとおり、原案を作成したところです。スライドの真ん中やや下方のピンクで囲った都市計画案の縦覧を関連案件であることから、来月下旬に府市同時に実施を予定しております。都市計画法 17 条と書いておりますが、令和 5 年 11 月 20 日から 12 月 6 日を予定しております。これにつきましては広報せんなんの 11 月号に掲載していただく予定にしています。もちろん市でも縦覧の案は見るができますし、府市ともにウェブサイトには案を掲載する予定でございます。

左側の区域区分については、近々、府決定案件でございますので、大阪府知事から泉南市長に対して、都市計画の変更に関する意見照会という文書が予定されています。市長は、知事に回答するに際し、当審議会にご意見を伺うという手続きをおこないます。また、同時に用途地域については市決定の案件でございますので、市長から当審議会に付議する予定でございます。その審議会を来年 1 月下旬頃から 2 月にかけてを予定しているところでございます。説明は以上でございます。

会長

ありがとうございます。本件につきましては報告案件でございますので、本件について意見を集約する場がなくてですね、何か内容についてのご質問等があればここで頂戴したいと思います。

委員(A)

泉南市にとってどんな影響があるのか、まあ税金のこととか、雇用まではいかないかもしれませんが、今後の泉南市への影響、この航空写真を見る限り、まだエプロンの左側というか西側というか利用されていないところがあるように見えるんですけども、今後の計画というか教えてください。

会長

都市計画上でわかる範囲でけっこうかと思います。

事務局

世界でもまれにみる海上空港ということで、線引きの引き方については大阪府さんの方で議論の上、基準をつくっていただいているところでございます。先ほども言いました通り緑色の離着陸用の施設といいますのは、基本的には調整区域という扱いという基準になってございます。今回の貨物の建屋とか貨物のエプロン、いわゆるターミナル関係のところは、市街化区域、整備するところも市街化区域、供給するところも市街化区域、アクセスする道路、一般の方が入れる道路ではないんですが、これも市街化区域、あと一部護岸の用地も市街化区域という基準でおこなってきております。空港の都市計画というのは大変難しいんですけども、関西国際空港が日本で初めての海上空港として検討した結果、こういう区域区分の引き方になっているところです。例を言いますと羽田空港は全て市街化区域、成田空港は全て市街化調整区域です。そもそもの議論は空港というのは都市の施設であって都市に欠かせないという議論もありますし、公の海である大阪湾を埋め立てるという目的が空港をつくるということなので、間違いなく市街化区域であろうという議論もありますし、周りが海で囲まれているからこれは

調整区域だろうという議論もございます。現在のような線の引き方を大阪府さんが考えられて、ずっとそれ以降土地利用の変更がないものですから、1期島の考え方を踏襲して、2期島もこういうかたちで線引きしております。

残りの市街化区域ですけれども、今回の赤での破線の部分、図でいきますと下側の一部が残っていますが、その先というのは太陽光パネルが並んでいるところになります。もともと埋め立てする際に、関西国際空港株式会社は埋立免許を大阪府知事からいただいておりまして、その時に決めた土地利用というのに従って土地利用がされていくわけです。それによりまして、太陽光と今回市街化区域にする間の部分だけ市街化区域になるであろうという計画です。今はまだ雑種地で何も土地利用がされていませんので、調整区域といいますか厳密にいうと保留している区域ということになります。この場所というのがほとんどの方が行けないところですから写真でいいますと右斜め上が第2ターミナルのLCCのピーチが利用しているところ。そこを誘導路を挟んだ反対側に、貨物地区がございます。貨物上屋は相当大きい建物です。庇だけでも相当ありまして、飛行機が停まっているところから荷物を運んで作業できる様に相当長い設備となっております。写真で見るとそんなに大きくはありませんが、4haですのでかなり大きいです。こちらはほとんどフェデラルエクスプレス (FedEx) さんという国際貨物専用の会社の北太平洋地区のハブとなっている施設でございます。コロナ禍におきましても貨物の量につきましては減るようなことはなかったと聞いています。関西エアポートさんはフェデックスさんの要望を受けて、3つエプロンを増やすということですので、ますます国際貨物というのは扱いが増えていくのではないかと考えています。土地利用、これからの使い方というのはそういう形で、国際貨物、特にアジアが80%を占めるらしいんですけれども大きな貨物の施設になっています。

会長

ありがとうございます。関西エアポートさんの方ですが、この用途が変わることによって、土地利用された折に、今ご質問があったのは法人税等に関わって市税が入るのかどうか、こういったところもお聞きになっていたのではないかとと思うのですが、まとめて会社からの法人税なのか、用途が変わったことによって何か影響があるのか、そのあたりはお分かりになる範囲でいかがでしょうか。

事務局

関西エアポートさんは民間の会社ですので、細かいことはなかなか我々も実際知らない部分もあり、言えない部分もあるんですけれども、この土地というのは、関西国際空港土地保有株式会社が持っています。建物とかエプロンの施設そのものは新関西国際空港株式会社というところが持っています。それをコンセッションというかたちで運営権を長期にわたって関西エアポートさんにお願いしていますので、その間の租税のお支払いというのは関西エアポートさんが払うことになっていると聞いています。施設の整備も関西エアポートさんがコンセッションの運営権によって整備されるというかたちになっていますので、当然エプロンにしたことによりまして、市街化区域になって都市計画税は関西エアポートさんからいただくという仕組みになっているという風に聞いています。以上です。

会長

他何かお気づきの点や、ご質問ございましたら是非お願いします。特によろしいでしょうか。
続きまして、その他案件「泉南市都市計画マスタープランの改定」について主旨の説明をお願いいたします。

事務局

それでは、泉南市都市計画マスタープランの改定につきまして報告をさせて頂きたいと思
います。

市では、昨年度から現行都市計画マスタープランの改訂策定作業を進めており、現状を含め
本日、その他資料2としてお配りした内容について、前方のスクリーンにてご説明をさせてい
ただきます。

まず初めに都市計画マスタープランの位置付けと役割でございます。「都市計画マスター
プラン」とは、都市計画法(都市計画法第18条の2)に規定されている「市町村の都市計画に関
する基本的な方針」として定める計画であります。都市計画マスタープランは、およそ20年
後の将来像を見据えて策定し、都市づくりの目標や将来都市構造を明確にし、その実現を目指
して土地利用や都市施設などの分野別方針を定めるものであり、泉南市の都市づくりの長期
的・総合的な指針となるものでございます。

また、都市計画マスタープランは市の総合的な計画であります「第6次泉南市総合計画」や
大阪府が決定する都市計画区域に関する方針であります「都市計画区域マスタープラン」など
の上位の計画に即して策定するもの、本市の都市計画における体系的かつ先導的な指針となる
ものです。

現行の都市計画マスタープランが、前回改定から概ね10年を経過することから、社会経済情
勢の変化や都市計画事業の進捗を踏まえ、今回改定を行うものでございます。

つづきまして都市計画マスタープランの構成でございます。本マスタープランの対象地域は
泉南市全域とし、長期的視野に立って都市づくりを考える必要があるため、計画対象期間は、
概ね20年後の都市の姿を見据えたうえで、10年後の姿を目指すこととし、令和7年度から
令和16年度までの10年間とします。定める事項と構成は、右のイメージ図をご覧ください、
現状と課題を踏まえ「都市ビジョン」や「部門別の都市づくり方針」をまとめた「全体構想」
と、全体構想との整合性を図りつつ地域の特性を活かした「地域別構想」また、実現するた
めの仕組み等を示した「実現化方策」で構成され、市域全体に広がるまちづくりの方針・ビ
ジョンの策定をめざしております。

次に都市計画マスタープラン策定の視点でございます。

第6次総合計画のまちづくりの視点を踏まえ都市計画マスタープランの視点を検討したと
ころでございます。

総合計画の視点1、「みんなでつくり、共に進めるまちづくり」を踏まえて、視点3「広
域連携や多様な主体による計画の推進」です。ここでは厳しい財政状況の中で、効率的・効果
的な都市づくりを推進するため、公共施設の相互利用や共同管理、観光の魅力を高める広域的
なネットワークづくりなど、広域連携による都市づくりを視点到検討を行います。

総合計画の視点2、「地域資源の力を引き出すまちづくり」に対応して、視点2「まちの資
源を活かした賑わいの創出」です。ここでは泉南市の個性や魅力を活かした賑わいの創出を図

るため、産業・観光の振興に努めるなど、昼間人口や交流人口・関係人口の拡大を図る都市づくりを視점에検討を行います。

総合計画の視点3「新しい時代を見据えたまちづくり」を受けて、視点1「持続可能な都市づくりの推進」です。人口減少・少子高齢化が進む中で、持続可能な都市づくりを進めていくため、コンパクトプラスネットワークの都市づくりを視점에SDGsの取り組みを都市マスタープランに取り入れ検討し、また、増加する空き家をはじめ、幹線道路の沿道機能の有効活用など、既存ストックを活かした都市づくりや災害に強い都市づくり、脱炭素社会の実現に取り組むなど、安全・安心な都市づくりも視점에検討を行います。

視点4として、先程の位置付け図の様に上位計画及び関連計画との整合でございます。

次に策定体制でございます。策定体制の簡単な流れとしましては、図の一番下から、事務局である都市政策課が働きかけ、庁内関係部署からなる「庁内会議」で意見・資料をまとめ、学識者や公募市民等で構成する「策定等委員会」で内容をとりまとめ、市長に報告し、報告を受けた内容を市長が精査し、パブックコメントを経て市の最終案として都市計画審議会に諮問し、市が決定する流れになっております。

次にこれまでの策定スケジュールでございます。これまで、第1回庁内会議を5月9日に、第1回策定等委員会を8月7日に開催しております。庁内会議では、策定方針、現状と動向、今年1月に行いました市民アンケートの結果について説明し、現行計画の進捗状況について聞き取りを行いました。

策定等委員会では庁内会議での内容を踏まえ、泉南市の今後の都市づくりの方向について話し合い、市街化調整区域の活用や都市づくりの目標についてなど、多岐にわたるご意見を頂きました。

現在は、庁内会議、策定等委員会での意見・内容をとりまとめ、素々案の作成を進めております。また、市民アンケートの結果及び、策定等委員会での議事の内容等は現在ホームページにて公表しております。

次に今後の策定スケジュールにつきましては、表の通りに進めていく予定です。今回の報告を除きまして、概ね3回の都市計画審議会での報告等を予定しております。

来年2頃に予定している次回の都市計画審議会では、今年度検討していく「全体構想、地域別構想、実現化方策の素々案」の内容について、報告させていただき予定でございます。その後、令和6年10月頃を目途にパブックコメント前の「素案」について報告し、令和7年の2月頃に諮問を予定しております。

報告内容の説明は以上となります。よろしくお願いいたします

会長

ありがとうございます。都市計画マスタープランが見直しの時期に入っており、今どれくらい進んでいるか大枠の進捗状況のご説明をいただきました。まだ中身が見えない状況の中ではございますが、何か現時点でご報告があった内容につきまして、ご質問があればお願いしたいと思っております。

委員(A)

今ご説明の中で、「厳しい財政状況」というようなことをおっしゃっていたと思うのですが、

財政が厳しくないとは思いませんし、無駄遣いはしてはいけないし、効率的にやってもらわなければならないし、それなりの財政規律を守って財政運営されていると思うので、「厳しい財政状況の中」というのを枕詞みたいにおっしゃるのはどうかと、もしおっしゃるのであればもう少し詳しい説明がないと、なかなか意見が出にくい状況にならないかという心配があります。

委員(C)

委員長少しよろしいでしょうか。担当課の説明は厳しい財政状況の中で20年後を見据えてという説明なので、何ら問題は無いように思えます。

会長

はい。都市計画のマスタープランに準じるようなかたちでの質問をお願いします。

委員(A)

「厳しい財政状況の中」というのを枕詞みたいにおっしゃると意見が出なくなる可能性もあるので、ぜひそういったことも検討していただきたいと思います。

会長

事務局どうでしょうか。

事務局

今後効率的なまちづくりを進めていくのに、どういう方策が良いかというところの、広域連携ですとか、多様な主体による計画で推進していきたいというのがメインのところでございます。できるだけ財政に関することというのは委員会でも使わないように注意して行って、新たな仕組みができれば一番ありがたいことですので、その辺議論をいただいて、こんな方法があるというのをいただくためにも、公募市民の方にも入っていただいて策定委員会をやっていますので、いろんな意見を頂戴したいと思います。以上です。

会長

ありがとうございます。最終的には良いまちづくりを進めていくというのが、大事になってきますので、環境の問題でありますとか、少子高齢化の問題であるとか、財政の問題でありますとか、福祉的な問題であるとか、様々な要件を判断しながら見直しになると思いますので、お二人がおっしゃっていることはその通りだと思いますので、ぜひ策定にあたっては色々な方面からの配慮をお願いしたいというふうに思います。

他いかがでしょうか。また具体的な案がもう少し見えてくる段階で、そのときに是非みなさまからご意見をいただけたらと思います。

いただいております予定案件については以上でございます。事務局から何かありますでしょうか。

事務局

本日はありがとうございました。現在、委員の皆さまの任期は令和5年10月28日まででござ

ございます。本日の審議会をもちまして、長年つとめていただきました古谷委員、中脇委員、山本委員が退任されます。この場をお借りして、お礼を申し上げます。「ありがとうございました。」以上でございます。

会長

ありがとうございます。長くおつとめいただきまして委員のみなさんありがとうございました。それでは、これをもちまして令和5年度第1回都市計画審議会を終了したいと思います。本日はご参加ありがとうございました。

午後4時30分終了