

令和6年度第3回泉南市都市計画審議会

1. 日時 令和6年12月26日(木)
午前10時00分から午後12時10分まで
2. 場所 泉南市役所 本館2階 大会議室
3. 出席者 池上 安夫、川角 典弘、下村 泰彦
居倉 順子、柿花 千晶、檜山 政宏
中田 佳子、井上 実、大森 和夫、添田 詩織
(欠席者) 八島 雄士、木村 雅司
4. 審議会から出席を要請された者
市長 山本 優真
5. 事務局職員として出席した者
都市整備部長 伊藤 好幸
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 主査 赤井 理恵
主任 古谷 悠里子
6. 傍聴者 1名
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)
 - ・ 第2号議案
南部大阪都市計画地区計画(幡代三丁目地区地区計画)の決定(泉南市決定)について(付議)
 - ・ その他

会長

みなさん、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、令和6年度第3回泉南市都市計画審議会を開催いたします。

本日、傍聴のご希望が出ております。

皆様にお諮りをさせていただきたいと思っておりますけれども、本審議会でも、申出があった場合は、傍聴を認めてきております。ご異論がなければ、そのように取り扱いたいと考えておりますが、皆様方、いかがでしょうか。

<意見なしの声>

会長

それでは、傍聴を認めるということに致します。

傍聴される方はどうぞお入りください。

<傍聴人入場>

会長

傍聴される方をお願いいたします。

傍聴ということでございますので、ご発言は、お控えください。

万一、審議会の進行を妨げた場合、退出していただきますので、念のため申し添えます。

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していただきます。

事務局

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12名中10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。

なお、八島委員、木村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。

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号議案とは別に、お手元に、本日の会議次第、委員名簿、その他案件としまして、「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。

それと本日、第2号議案として市街化調整区域の地区計画、「幡代三丁目地区地区計画」について、それからパワーポイントの資料をいくつか配布させていただいております。

また説明の際にこの資料でというふうに説明させていただきたいと思っておりますので、今の時点でご確認いただき、不足がございましたら事務局までお申し付け下さい。

途中でも結構ですのでお申出ください。

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、

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。
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、
市議会議員の井上実（いのうえみのる）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。
市議会議員の添田詩織（そえだ しおり）委員でございます。
市議会議員の中田佳子（なかた よしこ）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。
柿花千晶（かきはな ちあき）委員でございます。
檜山政宏（ひのきやま まさひろ）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。
山本市長でございます。
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 主査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、市長様より一言ご挨拶をお願いいたします。

市長

令和6年度第3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、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。
委員の皆様方におかれましては、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まして、厚くお礼を申し上げます。
さて、本日の案件としまして、2件の議案と1件の報告がございます。
議案第1号の「生産緑地地区の変更」につきまして、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

いうことを目的といたしまして、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に伴い、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。

議案第2号の「地区計画の決定」につきましては、泉南市都市計画提案制度に基づき、市街化調整区域での地区計画の提案があったものです。

幹線道路沿道という立地特性を活かし、周辺地域の環境に配慮した土地利用を誘導することを目的として、都市計画決定を行うものでございます。

泉南市が決定している都市計画は大阪府との協議が必要になっておりまして、丁寧に大阪府関係各課と協議を行って参りましたが、大阪府農政室とは合意形成に至らず、今回大阪府から協議に対する回答の意見を付されており、大変遺憾に感じております。

意見の内容及びそれに対する市の考え方については、後ほどご説明させていただきますが、農政室の視点には違和感を覚えています。今後予定通りの事業化に向けて引き続き大阪府との協議をすすめて参りたいと思います。

なお、皆様にお示しをしました資料は、こちらの2つでございます。

大阪府知事所見とそれに対する泉南市の考え方、それからこちらが大阪府からの意見になりますけれども、先ほども言いました様に、大阪府の所見と泉南市の考え方、我々泉南市のみの主張だけを並べるということは、公平性が損なわれますので、しっかりと府の所見と我々の考え方を併記して論点を整理することによって、後ほど皆様にわかりやすく、伝えていきたいというふうに思っております。

また、報告案件につきましては、現在、「泉南市都市計画マスタープラン」の改定を予定しており、その内容について説明を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様、お願いを申し上げます。

会長

ありがとうございました。山本市長は他の公務のため、ここでご退席されます。

それでは、ただ今から、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。

なお、ご質問、ご意見につきましては、説明の後でまとめてお願い致します。

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、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、都市計画上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ページは、今回、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樽井16号から⑧樽井10号までの計8地区です。

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。

4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、197地区、約56.07haの生産緑地地区を、今回、下の段、192地区、約55.18haに変更し、約0.89haの減少となります。

議案書5ページ6ページをご覧ください。今回変更する8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。

7ページです。樽井16号を廃止するものです。

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。

8ページです。信達牧野18号を区域変更するものです。

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。

9ページをご覧ください。新家15号を区域変更するものです。

こちらは少しわかりにくいのですが、青囲みの部分が新家15号でありますので、廃止ではなく区域変更となります。

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。

10ページです。新家33号を廃止するものです。

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。

11ページです。岡田12号を廃止するものです。

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。

12 ページです。男里 19 号の一部を廃止するものです。

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。

13 ページです。樽井 2 号を廃止するものです。

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。

14 ページです。樽井 10 号を廃止するものです。

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。

続きまして、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 年延長する制度です。

特定生産緑地に指定後、10 年経過で買取申し出が可能ですし、指定後 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 年更新の制度です。

特定生産緑地の解除については、都市計画審議会にてご報告する事となっているため、今回の生産緑地地区解除地において、特定生産緑地になっていた地区について、ご報告いたします。

特定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。

議案書 15 ページをご覧ください。特定生産緑地の解除がなされる生産緑地地区は 2 地区、解除面積は合計約 0.25ha となっております。

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に併せて、特定生産緑地の解除を行うものです。

議案書 16 ページをご覧ください。

今回特定生産緑地の解除がなされた区域の位置を示しております。

17 ページです。樽井 16 号特定生産緑地の解除がなされる区域を示しております。

18 ページです。樽井 10 号の位置を示しております。

現在生産緑地地区として指定しているのは 56.07ha ございます。うち、特定生産緑地地区は 48.83ha です。

そのうち、本審議会において前段にご説明しました 8 地区、合計 0.89ha の区域の変更及び廃止をお諮りします。

0.89ha のうち、特定生産緑地は先ほどの 2 地区 0.25ha 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、よろしくお願いいたします。

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 (A)

個別の一つの中身について、手続きを行っていくということでございますので、それに関する質問ではないですけれども、生産緑地についてのパワーポイントの説明がありました。

その中で例えば永続的な保全を図るという良好な環境を守るものであるという説明があったので、できるだけ減らない方がいいというふうには思うのです。

残すことを目的にしてこういう制度が作られているとは思いますが、理由を見ますと、例えば農業事業者の故障が生じ後継者もないため、こういうふうになった。

それから、買い取りの希望者がなかったため、こういう結果になったということです。

個別には、手続き通り行われていると思えますけれども、例えば後継者が育つようにしていくとか、農業経営をしていきたいと思うような状況を作っていく必要があると思えます。

私は、消費者の立場ですけれども、やっぱり地元の安心、安全な食料を食べたいです。

現在、買い物などで、食料品が高いとよく言われており、それは、気候の問題もあるし、海外から輸入したりすると円安の影響も受けて、値上がりします。

海外の物は、安全性などについて、心配なことも沢山あります。

そういう観点から、後継者不足の対策など、農業が希望を持ってやれるような位置付けにすることが、消費者にとっても、プラスになるような政策を実行していくなどの対策

ていうのは、市だけであるのは大変だというのはよく分かっておりますが、どんな取り組みがされているとか、どういう取り組みが必要と考えるおられるのか、その辺を説明してもらえますか。

事務局

都市政策課としましては、買取り申出された場合、書類の手続きをさせていただくのですが、行政としてその農地を買い取るかどうかを庁内で確認した上で、公共施設への用地として買い取るか買い取らないかというお返事をまずさせていただきます。

そのあと、農業委員会の方でその土地の斡旋、農家にその土地を農地として、買い取っていただけるかどうか斡旋していただき、誰も買い取らない場合、制限解除に至るという流れです。

会長

農業的なご質問だというふうに理解しております、今、非常に野菜などが高騰し、非常に苦しい状態が続いており、委員のおっしゃる通りでございます。

生産緑地については、ご存じのとおり市街化区域内、即ち概ね10年を目途にどんどん市街化を促進するべき地域の中に「みどり」を残すという様な制度でございます。

その中で、平成4年に制度が始まって、レクリエーション的な機能を生産緑地に求めることや、空地として延焼を防止したり、発災時に一時避難できるような機能を満たしたりという、レクリエーション的な機能や安全面の機能を都市の中の空地として、農地を残しておいていただくというところが、生産緑地の意義だと理解してございます。

図面を御覧のとおり、面積が小さい農地で、ほとんど自分の家で食べる農産物を耕作したり、ご近所に分けたりするぐらいの規模で、流通を目的としない規模の農地が市街化区域内にあるという様な状況です。

おっしゃっていただいている内容は、今の社会現象を考えると、非常に大事なことであり、農業施策としてどう取り組んでいくかということが非常に重要な視点ではあります。生産緑地は、面積的にも規模的にも農業施策を展開するのが難しい状況ではないかと思えます。

この生産緑地は、農業的空間ではなくて、農的空間というか、「生業」が成立しない規模となっている可能性が高いという生産緑地でございます。

事務局から説明がありましたように、手続きはきちんとしっかりやっていただいて、都市計画審議会として、どこまで農業に踏み込めるかということが、なかなか難しい点ではございます。

生産緑地を業として農業的な空間として位置付けるという考えよりは、少し農的な雰囲気を持つ広場、そういう場所として生産緑地を見ていただくのが、的を得てる様な気がします。

ですから、事務局から、制度的なことを説明いただいたのですが、農的な観点から生産

緑地の位置づけについて説明させていただきました。

委員（A）

制限解除後の生産緑地は、どのような土地利用になっているのでしょうか。

レクリエーション施設や防災施設となっていることはあるのか、住宅になっているのかなど、現状、どんな使われ方をしているのか、説明していただけたらと思います。

事務局

今回の8地区に関しては、今後の土地利用について聞き取りできていないのですが、過去に制限解除した生産緑地は、8割程度は戸建て住宅地に開発され、約2割がマンションやアパートなどの共同住宅や駐車場等になっております。

委員（A）

生産緑地の質問をする度に会長から、農業を振興する地域ではないという風にご説明を受けますが、本当に自給率が低い状況を見ると、やはり農業を大事にしてほしいと思うので、度々こういう意見をするのですが、今の説明で理解できましたので結構です。

会長

大事な観点ですので、今後、考えていく必要があると思います。

委員（B）

ご説明ありがとうございます。

大変初歩的な質問になってしまうかと思うのですが、ちょっと教えていただきたいところが、区域変更と廃止、この違いについて教えていただきたいなと思います。

もう一つは、①の樽井16号から⑧の樽井第10号まで、今回お示しいただいたところですが、農家の軒数も8軒という認識でいいのか、もしくは、2つくらい重複して7軒なのかなど、その辺を教えていただきたいと思います。

事務局

まず、区域の変更と廃止の違いですけれども、例えば、樽井16号、前のスライドを見ていただきますと、区画で樽井16号であったり、樽井46号であったりそれぞれが赤の四角に対して、番号を付しております。

それでいいますと、泉南市には、スライドの一番下に表記しているとおおり、全部で、現在192地区あります。

例えば、新家は、1号から何号までという形ですべての地区に番号を付して、その合計が、192地区あるという事です。

樽井16号で言いますと、今回この斜線で廃止になる面積すべてが樽井16号になって

おりまして、筆でいうと2筆あります。

所有者は、一名、その2筆を全て解除するので、樽井16号が、無くなります。

この様に全て無くなってしまふのが、「廃止」と言います。

次に前のスクリーンが、信達牧野18号です。

赤色で着色している大きなくくり全体が、信達牧野18号で、沢山の筆が一团となっております。おりまして、複数の所有者が含まれています。

その中で、今回、斜線の部分は、一名の所有者で1筆所有されているもので、買い取り申出がなされ、斜線の部分だけが除外されます。

信達牧野18号が全て無くなるわけではないので、これを区域変更と言います。

会長

どこが斜線の部分なのでしょう。

事務局

ちょうど中央部分ですね。

会長

わかりました。

事務局

ここが、今回、除外されるということです。

それで、所有者数についてのご質問ですが、192地区ありますが、その所有者数や筆数は、地区数よりも多いと思います。

今回は8地区無くなり、所有者は6名、筆数は11筆、地区数で言うと8地区の廃止と変更となります。

ややこしくて申し訳ございません。

会長

どうもありがとうございました。他に何かご質問よろしいですか。

委員 (B)

ありがとうございます。あと少し、何点かお聞きしたいのです。

先ほどのA委員からの質問にもありましたけれども、買取申出が提出されたため、関係機関、関係課に照会するということですが、まず、行政で買取るか買取らないかの検討後、買取らなければ、農業委員会を通じて、農業従事者に斡旋を行うということですが、関係機関というのは、行政だけを指しているのか、否か、という点と、農業委員会からの斡旋方法としては、泉南市内の全ての農家に対して、買取希望調査を行うというよう

な形か、その手法について、分かれば教えていただきたいと思います。

会長

事務局お願いします。

事務局

一点目のご質問ですけれども、庁内関係各課、庁内にまず聞きます。

後は、府道から直線距離で、30メートル以内に関わってくる生産緑地に関しては、大阪府に意見照会が必要な旨、あらかじめ通知されており、該当しなければ大阪府には聞かずに、庁内の関係部署だけに聞きます。

事務局

斡旋につきましては、買取申出がなされて、公共機関が買わないとなった時点で、泉南市農業委員会に斡旋のお願いをします。

農業委員会は、直近の定例会において、生産緑地の買取申出があったことを各地区の農業委員が揃っておられますので、情報を提供し、次の農業委員会定例会で市に対する回答をお願いしているという形になっています。

委員(C)

農業委員会の立場から言いますと、今、委員が言われたように、市内の方々に全てお聞きするという風なことは、はっきり申し上げてやっておりません。

農業委員会定例会の案件として、条件などを説明します。

委員の中で、購入を希望する人の心当たり等があれば、よろしく頼みます、ということです。

ただ、一つ言いますと実態として、買取申出の価格が、時価とかけ離れていることが多いです。

どういう意味かは、よく考えていただいたら分かると思います。

斡旋が成立する案件はないです。

桁が違うような実態です。

それを農業委員の方々に、農家に聞いてこいと言われても、全部聞くようなことは不可能です。

それぞれの地区代表の農業委員の方々が判断し、一定期間設けて、市の担当部局に回答するというようなシステムです。

ですから現実にはなかなか成立したケースはございません。

以上です。

会長

ありがとうございます。厳密にいうと、買取があったというのは私も聞いたことが無いという状況です。

本来は、行政がリザーブ用地として、保有しておいて、施設を建設したり、公園にすることができるような財政状況であればいいのですけども、なかなかこの30年ぐらいは、そういう状況ではないので、なかなか買い取れないというようになっているというのが、今ご説明いただいていた通りかと思います。

他何かご質問いかがでしょうか。

少し私の方から、今回は道づれで無くなるというところは特にはないですか。

それと、枝番が発生するようなところも無いですか。

事務局

ございません。

会長

それともう一つは、生産緑地に新規で指定する農地は、無かったですよね。

事務局

今回は、ありません。

会長

減少したところばかりですよ。

事務局

はい。

会長

少し状況だけ教えていただきたいことがあります。

今、都市緑地法が改正されて、緑の基本計画の中でも生産緑地のことを記述することの指導が出てきております。

都市内の重要な緑地としての「生産緑地の持つ意味を見直さない」というようなことを国も言っています。

しかしながら、生産緑地は個人地ですので、なかなか計画的に盛り込むというのは難しいとは思っているのですが、それだけ都市内で、空いているような農的な空間の重要性を再見直するというふうになっております。

先ほどご質問があったように、総じて、みどり空間としては、あるほうが良いとは思いますが、先ほどからご意見があるように、私有地ですので、なかなか計画として、法制度

により担保していくというのは、難しいのかなというふうに感じております。

まだ、私自身、答えが見つかってない状況ですが、そんな状況が生産緑地だというふうに思っております。

何か、他にご意見がございましたら、どうぞ。

委員 (D)

今の話と関連して、質問ではなくて、今後の話ですけども、毎回、この審議会の中では、生産緑地を廃止とか減少という話になっています。

減少の話だけでなく、過去のデータ、例えば生産緑地であったものが、ここ30年の間にどれだけ減ったのか。

当然、人口も減っているわけですから、就業できる農業者の方の人口も減っているということもあわせて考えれば、おそらく将来予測ができると思います。

つまりここまで減少したら、もう生産緑地制度を維持しても、あまり意味がないように感じています。

前にもご質問しましたけれど、そこで生産される農産物が、市場に出回り、農業施策としての意味ではなく、都市計画上、防災計画上の意味合いが非常に大きいわけです。

市街地全体に対する緑地の面積や、いわゆる195あった地区が、今後100地区を割り込んだ時に、まだこの制度を維持するのか、あるいは、人が少なくなるのに農地ばかり確保するという、そもそも論になってくる様に思います。

そうすると過去のデータと今回の現状、それから予想される将来の計画というのがあって、生産緑地の意義を考えることができるように思います。

これは、過去のデータを掘り起こして整理するような、すごく大変な作業だと思いますので、もし可能であれば、そういうデータを示していただければ、当審議会として、将来を見据えた議論ができると思います。

これは、一つの意見としてお示ししました。

事務局

過去のデータについては、毎年解除が出ているものを積み上げますと、今回の面積も含めて24.15haが当初より減ってきております。

委員 (D)

どちらかという、数値そのものではなくて、変化を見られるグラフが見てみたいと思うのです。

どれだけ減っている、この傾きでこのまま進むと、まずいなど、当然人口も減るわけですから、そのデットポイントがどこか、というのが分かると、行政的に対応しないとだめだという課題にもなるでしょうし、制度自体を考えるという話になりそうだなと思います。

事務局

前のスライドが R4 までにはなってしまうておりますが、生産緑地の数はこのように推移して減少してきています。

委員 (D)

これに人口や農業従事者数、市の面積に関する緑地の割合などを重ねていくと、この図を見ていると減ってきているということは分かりますが、それ以上のことは読み取れませんので…、余計なことかもしれませんが…。

会長

ありがとうございます。

他の市でお願いしたことがあるのですが、グラフだけじゃなく、どこの場所かということも落とし込んで、都市計画図でどのあたりから、面積が減っていくかを図化してもらいました。

これは、都市計画マスタープランや緑の基本計画に関係してきます。

しかし、整理する側の負担がちょっと大きいので、そういう経年変化を委員は、おっしゃっていただいていると思います。

変更に関わる統計的推移と同時にしっかりと都市計画として位置付けをっていう話をしているかと思っています。

例えば幹線道路沿いで、近隣に商業施設が張り付いているところから、減っている、担い手がない、ご病気になり故障などで買取申出をされているという状況なので、一概に、その場所性や面積的なところから推測というのは難しいですが、やはり、何らかの位置情報があると計画論的に推定ができると思いますので、少しずつで結構かと思っていますので、そういう視点で都市計画の将来像をこの 10 年先を見ていただいたらというふうに思っております。

可能な限りで結構だとは思いますが、お願いできたらと思います。

ちょっとだいふ時間も押してきていますので、他に無ければ次に参りたいと思います。

事務局

会長、採決の方よろしくお願いたします。

会長

それでは、生産緑地並びに特定生産緑地に関する第 1 号議案につきまして、採決を行いたいと思います。

ご同意いただける方は、挙手をお願い致します。

<全員挙手>

ありがとうございます。

全員賛成ということでございますので、第1号議案につきましては、ご承認いただきました。

つづきまして、第2号議案「市街化調整区域の地区計画 幡代三丁目地区地区計画」について主旨の説明をお願いします。

事務局

それでは、第2号議案として、市街化調整区域の地区計画幡代三丁目地区地区計画について、ご説明いたします。

内容はパワーポイントを使用して説明致しますので、前のスクリーンをご覧ください。説明内容としましては、大きく4点ございます。

1点目としまして、都市計画提案制度について

今回、都市計画提案制度に基づき、事業者からの提案で計画しておりますので、簡単ではございますが、都市計画提案制度の内容をご説明いたします。

2点目としまして、市街化調整区域内における地区計画となりますので、その内容のご説明をいたします。

3点目に、本題の地区計画の提案内容をご説明いたします。

最後の4点目にこれまでの経過と今後についてとなっております。

まず、はじめに泉南市都市計画提案制度の手続きについてご説明いたします。

都市計画提案制度とは、土地所有者やまちづくり関係のNPO法人等が一定の条件を満たした上で、都市計画の決定や変更について、大阪府や市町村に提案できる制度です。

都市計画法第21条の2に基づいた内容となります。

提案できる方は提案区域内の土地所有者や借地権者、まちづくり活動を目的とするNPO法人等、過去10年間に5,000㎡以上の開発行為の実績がある団体となっております。

なお、今回の提案については、過去10年間に5,000㎡以上の開発行為の実績がある団体からの提案となっております。

提案に必要な要件としては提案する区域が5,000㎡以上であること、都市計画に関する法令上の基準に適合すること、市街化調整区域の地区計画の提案については、当該区域内の権利関係者全員の合意を原則としており、今回の提案区域については33人の権利者がおりましたが、全員から同意が得られております。

次に、都市計画提案制度に関する手続きの流れについて説明します。

任意ですが、事前相談を行った後、都市計画の提案を行っていただき、市で提案要件の確認をいたします要件を充足していれば、都市計画の提案として受理し、要件が不足している場合は補正し、再度提案書を提出していただきます。

この段階で、内容の精度を高めるため、実際には、提案者と市の間で、何度ものやり取りが発生しております。

本件の提案につきましては、要件が充足していると判断し、令和6年2月10日に提案書が提出され、受理しております。

提案として受理した後、関係機関に意見を聞いた上で、令和6年3月28日に都市計画提案調整会議を開催し、採決の結果、市として、本提案についての都市計画決定の手続きを進めていくものとして決定いたしました。

現在は、都市計画の決定手続きにおいて、協議、縦覧等が完了し、本日の都市計画審議会に付議しているというところです。

続きまして、提案内容についてご説明いたします。

提案する都市計画の種類といたしましては、南部大阪都市計画 地区計画の決定です。

区域は中央付近の赤色部分、府道泉佐野岩出線と府道和歌山貝塚線に面した、泉南市幡代三丁目地区内の約3.2haの敷地になります。令和6年3月末に地区計画の決定をした物流倉庫と、現在地区計画の決定に向けて手続き中の物販店舗の間の土地に今回の計画地が位置しております。

上位計画の泉南市都市計画マスタープランにおいて、計画地は沿道利用地域に該当し、周辺環境に配慮しつつ、地区計画制度等の活用により、地区の特性に応じた沿道関連サービス施設等の適正な立地を誘導する地域としています。

今回、物販店舗を予定しております。現計画では、区域内に地上1階建て、約15mの建物が1棟予定されています。

次に、地区計画の計画書の内容となります。

地区計画の目標は沿道利用地として位置づけ、幹線道路沿道という立地特性を活かした商業地の形成により、地域の活性化を図るとともに、周辺地域の環境に配慮した良好な都市環境の形成を図ることとしております。

地区整備計画の内容については、具体的な制限等を記載しております。建築物等の用途の制限は、先ほどご説明いたしました建物用途を想定し設定しております。

また、建築基準法に準じた記載方法としております。その他に建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、緑化率、建物の意匠景観に関する事項を定めております。

次に理由としましては、幹線道路沿道の区域であるとともにインターチェンジに近接する本地区は、農業や周辺環境との調和に配慮しながら、緑とうるおいのある沿道利用地域

として、沿道関連サービス施設の整備を図るとともに、立地特性にふさわしい土地利用を誘導するため、本案のとおり地区計画を決定しようとするものであるとしています。

これまでの経過と今後について、ご説明いたします。

都市計画案の作成に当たっては、都市計画法第 16 条に基づき、令和 6 年 10 月 23 日から 2 週間、原案の公告・縦覧を行いましたところ、利害関係者からの意見書の提出が 1 件ありましたが、意見の内容は、都市計画の案に関するものではありませんでしたので、参考意見として扱っております。

都市計画案の作成後は、都市計画法第 19 条に基づき、大阪府と協議を行いましたところ、大阪府より意見がありました。

意見の内容とそれに対する市の考えについては後ほどご説明いたします。都市計画法第 17 条に基づく案の公告・縦覧を令和 6 年 12 月 6 日から 2 週間行いましたが、意見書の提出はありませんでした。

今後の予定といたしまして、本日の都市計画審議会に、本案を付議させていただき、承認をいただければ、都市計画決定の告示を行います。

また、都市計画決定後、建築条例については、市議会に上程する予定でございます。

開発許可等の手続きに関しては、事業者が、今後進めていくこととなります。

事務局

それでは、本日お配りしました大阪府からの意見について、パワーポイントで内容について、少しご説明させていただきたいと思えます。

前のスクリーンを見ていただいて説明したいと思えます。

他にも、先ほど市長も申しましたように、大阪府知事の考え方という資料があるのですが、相当テクニカルな内容になりまして、ここで説明いたしますと、とても時間が足りないような内容になってますので、その意見について、パワーポイントで説明させていただきたいと思えます。

まず、市が都市計画を決定する場合は、都市計画法の第 19 条に定められております「市町村の都市計画の決定」という事項がございまして、市町村は都市計画審議会の議を経て都市計画を決定するものとするとしてございまして。

それが都市計画法第 19 条第 1 項でございまして。

市が勝手に都市計画決定を行うことはできません。

本審議会にお諮りし、意見を頂戴し、都市計画を決定するというのが、市の都市計画の決定でございまして。

次の2項というのが、都市計画審議会にお諮りする前に、案を縦覧し、その際、意見書の受付等を行い、提出された意見書は、都市計画審議会に提出しなければならないという規定になっております。

今回は、第3項の「市町村は都市計画区域について、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ都道府県知事に協議しなければならない」ということに関してご説明いたします。

この都道府県知事との協議は、通称19条協議といわれており、市が都市計画を決定する場合は、泉南市の場合、大阪府知事と協議しなければならないということになっております。

かつて、この項は、「協議し、同意を」と規定されておりましたが、現在は、都市計画法が改正されまして、「協議しなければならない」ということになっており、協議になってございます。

その協議の際に、大阪府から出されております意見につきまして、ご説明させていただきたいと思っております。

まず、1つ目といたしまして、地区計画決定後に予定される農地転用許可事務の処理について、農地法及び国通知に照らし、解釈及び運用が不適切になる可能性があるというご意見でございます。

2つ目は、その問題点については、令和6年5月頃から、市に対し具体的に指導し、是正を促しているが、市の対応を踏まえると、都市計画と農林漁業の調整が不十分であるということでございます。

3つ目といたしましては、地区計画決定手続き及び農地転用許可事務処理を行う際は、大阪府の指摘内容等に沿った適正な事務処理を求めるという意見でございます。

この3点が、大阪府から意見として付されてございます。

それぞれの件につきまして、これまでの経過等をご説明したいと思います。

まず、4ヘクタール未満の農地転用の許可につきましては、大阪府の権限移譲条例によりまして、平成22年度から権限は泉南市にございます。

当該地は、平成21年度までの間、大阪府が許可権限を有しており、今回の周辺農地を、第2種農地として、7回14筆、約1haの転用を第2種農地として、大阪府は、許可されてきました。

第1種農地、第2種農地、第3種農地の区分を簡単に説明するのは、難しいのですが、端的に申しますと、第3種農地は、転用が可能、また、第2種農地は、第3種農地に立地できない場合は、転用可能というもので、第1種農地は、転用できないものとなっております。

市に権限が移譲されたのは平成22年度なのですが、それ以降、令和5年7月までに6回8筆、約3,500㎡の農地を第2種農地として転用許可しております。

市が農地転用を許可する場合は、大阪府農業会議に意見を徴取しなければならないということが、農地法関係法令で定められており、6回の全てにつきまして、大阪府農業会議の意見を聴取し、第2種農地として、転用を許可して参りました。

本件、ホームセンターを予定しているところの隣接地の物流施設を、以前の審議会で、ご審議いただき、ご承認いただき、現在開発の手続きを進めているのですが、その地区計画の大阪府農政室との協議を、令和5年8月22日から、開始してございます。

その物流と同時に、本件、ホームセンターについても開始しております。

農政室との協議は、面会、電話及びメールのやり取りで、8回程度行っております。

なお、以前の物流施設に関する都市計画法第19条の協議に際しては、大阪府から、異議なしの旨の回答をいただき、令和6年3月に、当審議会にお諮りしております。

物流施設につきましては、都市計画決定後、事業者が、大阪府と開発行為にかかる事前協議を行っていたところで、令和6年5月27日に大阪府農政室から、「第1種農地の可能性がある」との旨を事業者へ回答があったと、市に連絡がありました。

市と伊太氏しましては、今回のホームセンター及び隣接地については、従来通りの第2種農地としての転用が可能との判断で、都市計画提案制度に基づいて、事業者及び隣接地の事業者から提案を受け、都市計画の手続きを粛々と進めて参りました。

農地区分の判断を変更した大阪府農政室に対し、説明を求めるとともに、農地法及び運用基準に関する規定に基づき、泉南市として、今回の計画地について農地区分を判断したところ、第3種農地及び第2種農地との見解が市の見解でございます。

大阪府農政室と判断が分かれることについては、農林水産省に直接見解を求めてございます。

農地転用の許可基準への適合性については、個別具体の事案ごとに、農地転用許可権者が判断することとの回答を得ております。

農地区分の判断については、繰り返しになりますが、農地転用の許可基準への適合性については、個別具体の事案ごとに市町村の農業委員会の意見も踏まえて農地転用許可権者が判断することとなっている旨、農林水産省農村振興局から直接ご回答をいただいております。

また、現地の確認につきましては、大阪府農政室と大阪府農業会議、大阪府農業会議というのは、農地転用に際し、意見を求める団体でございますが、及び泉南市農業委員会の三者で、現地の確認を申入れましたが受け入れられず、本件対象地域の確認を大阪府農政室が単独で行ったということになっております。

従いまして、本地域の耕作事情などに精通した農業委員会との現地立会を行わず、机上の一般論を根拠とし、例えば農業機械の使用実態などの現実的な営農状況や環境を踏まえずに、第1種農地と判断を行っているのが大阪府の判断であると考えてございます。

それから、都市計画と農林漁業との調整が不十分だということですが、令和6年5月から具体的に指導というような意見をいただいているのですが、それ以前の府農政室の許可処分、いわゆる農転許可及び、それまで2種農地としていた見解については、今回の意見書には触れておられません。

それと、令和6年5月以降、再三再四、農政室に協議を申し入れましたが、話を聞けない。時間の無駄などの回答をされてございます。

さらには、適正な事務処理を行うことですが、市は大阪府に対して、農地法及び農地法の運用に従い、処理する旨、回答しております。

明文化されていない大阪府農政室の考えと合致しない市の事務処理方法が適正でないというのが、大阪府の考えでございます。

それから、第1種農地を転用する方法といたしまして、通称 地域未来投資促進法に基づく計画を策定することによりまして、第1種農地の転用が可能になる旨の説明を大阪府から受けてございます。

市は、地域未来投資促進法の計画の策定を拒絶しているわけではなく、現在、立地する事業者のスケジュールに影響がないことが確信できれば、未来法の計画の策定も視野にいられているところでございます。

こちらが農地区分についてでございますけれども、なかなか分かり難いので、前方スクリーンを使わせていただきます。

航空写真にいろんな条件を加えたものになってます。

上にありますのが、国道26号、通称第二阪和国道でございます。

左の隅に斜めに走っておりますのが、新泉佐野岩出線、4車線の新しい岩出線でございます。

この国道26号、泉佐野岩出線というのが、4車線の道路で、道路法上の道路になってございます。

また、ガス管と水道管が両方に埋設されてございます。

道路法の道路で、水道・下水・ガスの内、2つ以上が埋設された道路に面しており、2つ以上の公共公益施設から500m以内の農地は、第3種農地という判断ができます。

こちらで黄色に着色しているのが、第3種農地という判断でございます。

会長

これですか。

事務局

はい。そうです。

緑に着色している部分というのが残りの土地になるのですが、黄色の第3種農地に近接し、この円がいくつも書いてありますが、緑色の農地が二つ以上の公共公益施設から概ね500メートル以内に存在する農地であることを示しています。

病院と公園など二つの公共施設からの距離も満足しつつ、市街化区域の集落である幡代一丁目地区から概ね500メートル以内で、一団の農地の規模が、概ね10ha未満であることから、緑色に着色した範囲は、第2種農地という判断ができます。

ここに市道（牧野幡代男里1号線）があります。

この市道の両側は、着色していないのですけれども、これは大阪府が、かつて第2種農地として転用した資材置き場です。

結局、市道を挟んだ上側の土地と下側の土地が、一体（一団）か否かということで概ね10haを超えるか否かというのが、第1種農地か、どうかという判断基準になります。

泉南市は、この道路の沿道の約70%が農地転用されて、農地でないところが、市道を挟んだ土地が一体（一団）と考える大阪府の意見とは合致しません。

そのことを主張して参りました。

一体か、否かの判断につきましては、農業機械が簡単に農作業のために道路を横断できるか、迂回できるかということで、一体性を見るということが、国の基準にも書かれています。

これが果たして一体（一団）か否かという議論があり、市としては、農林水産省の本局に問い合わせ、個別判断によるという回答をいただきました。

このあたりの農地は、稲作が多いところで、実際に田植え機を沢山使われているのですけれども、田植え機は、公道を走ることができません。

ここを容易に行き来することができないということでございます。

移動する場合は、積載車に積んで運ぶということになりますので、容易に農業機械が行き来できるという判断を泉南市は、していません。

また、阪和線まで一体ということに関しましては、スクリーンの下の方に和歌山貝塚線という道路がありますけれども、こちらが大鳥居の方で、ここから府道の交差点ですけれども、こちらにつきましても、大阪府は、分断されていないという判断でございます。

泉南市は、この主要地方道に積載車を置いて、農耕機械を積み下ろしすることが、容易に農業機械が迂回または横断できるという様な判断には至らないという考え方で、この道路で農地を分断しているの、黄色の第3種農地から概ね500メートル圏内にある緑の農地については、2種農地であるという判断をさせていただきます。

大阪府との意見の違いというのは、公共施設の判断であり、泉南市は、都市公園を公共施設としているのですが、大阪府は、都市公園を公共施設と見ないという立場ですが、それが明文化された資料はございません。

大阪府が作成した手引きには、自然公園は含まないと記されてますので、都市公園と自然公園は、法律上も全く違うものですので、泉南市は、都市公園を公共施設としまして、第3種農地、第2種農地、という判断をしています。

それから、道路での分断は、農業機械が行き来できるかという点と、道路に沿ってガードレールや防護柵が設置されていますので、物理的に分断されているというのが、泉南市の判断でございます。

これが市道による分断の状況と泉南市は判断しております。

概ね7～8メートルの道路でございます。

こちらが全部資材置き場です。

反対側は、このような間知ブロックが積まれ、ガードレールが必要な段差があります。

これでも、大阪府農政室は、一体という意見です。

こちらが和歌山貝塚線の方ですけども、コンクリート擁壁で防護柵があり、こちらも歩道があって、防護柵があります。

両側に防護柵があり、また、主要地方道に車を止めて、農業機械を積み降ろしすることが、容易か否かという主観的な判断にはなりますが、泉南市としては、この道路に車を駐停車するというのは、容易ではないと判断しております。

また、公安委員会等にもお尋ねしたのですが、積載車に積まずに農業機械が公道を走る行為は、道路交通法に抵触し、適切な指導を行う旨の見解をいただいております。

これらの道路によって、農地が分断されてるか否かが、大阪府と泉南市の意見の違いでございます。

大阪府は、農地と道路に段差等があっても坂路があれば分断されていない、一体と判断ができるという見解でございます。

それについて、泉南市は納得できないので、本省の方に確認したところ、個別の事案に応じて農業委員会の判断に委ねて、決めるものということでしたので、泉南市としては、その考え方で進めてきているところでございます。

それから、こちらのA4の資料が、大阪府知事所見に対する泉南市の考え方という文書でございます。

1つ目としては、大阪府は、当該地付近の農地が集団的に存在する、要するに10haが集団で存在するので、第1種農地だと判断されています。

大阪府は、先ほどのご説明のように、道路によって分断されていないので、30haの集団農地で第1種農地であるということが、大阪府農政室の判断でございます。

その農地が集団的に存在し、地権者や農地の筆数には関係なく、形が不整形でも一体、というのが国の見解であるという主張になってございます。

市としては、先ほど説明しましたように、様々な要因から、第3種農地及び第2種農地であるという見解をお示ししております。

次に、2ページ目には、先ほど説明しました、道路運送車両法上の要件を具備したサイズのトラクターは、農業機械の走行が可能であり、両道路の両側から進入できるので、分断には該当しません、ということを書かれています。

その横に泉南市の見解として、田植え機は公道走行不可であり、この周辺は稲作が多い地域です。

田植え機が、道路運送車両法上、公道を走るのに適さないということは、クボタ、ヤンマー、イセキ、三菱、ミノルという日本の5大メーカーに確認したところ、田植え機は公道を走ることができないという見解でございます。

3つ目としては、道路の形状ということで、分断の要件ということが書かれています。

分断されているか、否かというのが、大きな条件になっているというふうに感じております。

4つ目につきましても、一団の農地についてということで、大阪府と整合していないというところでございます。

それと、府の職員が確認して、慎重に検討した上での所見であるというところでございますけれども、先ほどもご説明しましたように、泉南市の農業委員会から、大阪府及び泉南市農業委員会、大阪府農業会議の三者での立合いのもとに、現地確認を申し入れましたところ、本件については、受け入れられなかったというところでございます。

あとは様々なご意見がついておりますが、農村集落の周辺の集団的農地、そのあたりについても考えておられるのですけれども、泉南市は数少ない区域区分、線引きを行っている都市でございまして、土地の利用の実情を考慮して、集団の集落の通常発展の範囲内で、滲みだしの土地の農地転用が行われるべきであるという見解ですが、これは区域区分がされている都市近郊の農地に当てはまらないのではないかとというのが、泉南市の見解でございます。

それから、地域未来投資促進法の特例措置以外では、土地利用ができないというご意見がございまして。

それにつきましては、ご存じのとおり、泉南市は地方自治法の改正後も第6次泉南市総合計画を策定しております。

総合計画でもこの道路は、幹線道路かつ広域交流軸と位置付けておりますし、都市計画マスタープランにおいても、沿道利用地として位置付けております。

また、都市計画法第34条に基づく提案基準の内、指定道路の沿道は、5,000㎡未満の開発が許可されるという指定道路に泉佐野岩出線の沿道は指定されてございまして、この指定は、大阪府知事が行ったものでございます。

指定に際して、大阪府開発審査会にお諮りしており、その委員の中には大阪府農業会議の方も入っているということでございます。

それから、5月位から土地利用の方法について、再三再四説明してきたところでありますし、先ほど申し上げたとおり、市として、メールも電話も何度もしましたが、「協議に応じられない」「時間の無駄」というような返答をいただきましたので、大阪都市計画局にご連絡したところ、都市計画局から農政室に、どうすれば協議が進むかということ、進言していただいて、府の農政室と市の農業委員会との間で調整し、現在に至るというような状況でございます。

また、府の考えに対する市の意見ということですが、平行線になっているというのが現状です。

この先、これからまた大阪府農政室と調整していく必要があると思います。

以上、長くなりましたが、これらが大阪府からの意見に対する市の考え方になります。

大阪府から意見を付されるというのは、稀でございまして、通常、最終の調整をしまして、大阪府の方から、異議なしという回答をいただいております。

今回につきましては、どうしても大阪府農政室と泉南市との考えが合わなかったため、この審議会に大阪府からの意見をお伝えし、それに対する市の考え方をお伝えさせて頂くということになりました。

以上です。

会長

はい。ありがとうございます。

第2号の議案といたしまして、調整区域の地区計画、これについての計画案が付議されております。

それに対して、大阪府との協議で、様々な意見があり文書が提出されてきております。

今、概要説明をざっとしていただきましたが、なかなか難しい点もあると思いますが、まず、ご質問をいただきたいと思っております。

ご意見でも結構でございます。

説明に対して、委員の皆様からご意見いただくことができますでしょうか。

委員（E）

争点は、道路が分断するのに該当するかしらないか、ということでございますけれども、それをその協議に応じられないっていうふうに言われているってことなのですが、今後、司法で判断してもらおうとか、法的措置をこちらから取るのか、または、地域未来投資促進法を活用して、特例で第1種農地を転用可能にしていく方が、時間的、コスト的に良いのか、市としては、どういった方向性で今後進めていくのかについて、また、これによって着工が遅れると思いますが、事業者側は、このように拗れるのであれば、撤退も視野に入ってくると思いますが、その可能性についてもお聞きしたいと思います。

事務局

今のところ、未来投資促進法についても、作業を進めているところでございます。

市として何が一番大事かというのは、事業者が予定通りに開店できることでございますので、今のところ、許可権者として農地転用を許可すること、並走して進めております。

事業者は来年、令和8年の2月、再来年の2月オープンを予定されていますので、それに間に合うスケジュールであれば、未来投資促進法で進めることもありますし、市が農地転用の許可の権限を行使するという両方の方法があります。

スケジュールに影響がない方法の、どちらかで進めるということです。

おっしゃられていたように、撤退する・撤退しないということも、事業者には一定、状況の説明をさせていただいております。

予定通りに事業が進められるのであれば、引き続き手続きを進めていただけるとのことになっております。

本日の審議会も事業者は、大変心配されているのですが、予定が変わらない、事業者が計画している令和8年2月開店に影響がなければ、そのまま進めていただけるという状況でございます。

委員（E）

大阪府の所見である一団の農地の分断要因に該当しないということを受入れても、未来促進法を活用して農地転用すれば、2月のオープンには問題なさそうっていいのでしょうか。

事務局

未来促進法で2月のオープンが可能であれば、市としては、未来促進法で進めてもよいと思っておりますが、その確約と申しますか、現実性の担保がとれないので、今まだ確定はしていないところです。

都市整備部の判断は、経過は云々あるものの、予定通りに開店できれば手法にはこだわらない、というところがございます。

農地転用は農業委員会、地域未来投資促進法は市民生活環境部の所管となりますが、手法にはこだわらないという姿勢で臨んでいきたいと思っております。

会長

ありがとうございます。

他、何かご質問、ご意見ございませんでしょうか。

委員（A）

大阪府は、開店の時期について、何か意見や考え方などは示されていますか。

それは別問題となっているのか。

その点の大阪府の姿勢はどうですか。

事務局

大阪府も、地域未来投資促進法によって、スケジュールに影響がないように、協力するというような返事はいただいております。

行政手続きですので、絶対にできるということはないと思っておりますが、未来法で進めることができる確約がないと、市としても困りますので、そのあたりの調整をこれからしっかり行っていく、今はその段階になってございます。

会長

他いかがでしょうか。

委員（F）

今まで、このようなことは、他市であったのか。

あった場合は、どのような経過で、どのような結果になったのか。

わかる範囲でお聞かせください。

事務局

おそらく今までは、他市ではないと思います。

事後、様々な指導を受けたというお話は聞いています。

現在の大阪府農政室との協議について、他の市町に過去の事例などについて、意見を伺っております。

既に地区計画を決定された市町やこれから地区計画を進めようと検討している市町にお伺いすると、泉南市のようなことを突然言われることがあるとすれば、大阪府との農林協議に疑念を抱くとともに、計画を躊躇するというような意見でございました。

別件では、本市同様に大阪府農政室から文書を発出されているのですが、市の計画、市の都市計画マスタープランの考え方が間違っている旨の文書を送り付けられたという市もあると聞いています。

会長

なかなか上位計画まで言われるのは、大変だと思います。

お察しのとおり、この市街化調整区域の地区計画というのは、総合計画や都市計画マスタープランにしっかりと記載されていることを必須条件として、都市計画審議会で審議されます。

ですから、上位計画にしっかりと書き込まれていなければなりません。

今回のような市街化調整区域の主要幹線道路沿道は、マスタープランに土地利用の方針などが、通常位置付けられています。

それを基準に審議会として判断していくのが、私たちの立場というふうに思います。

ご説明のあった複雑な農地転用の内容については、市街化調整区域の場合、制限の厳しい農用地があり、転用は困難です。

農用地以外にも、市街化調整区域の農地は、第1種農地、第2種農地、第3種農地という区分が定められております。

農地の区分によって、転用可能な農地や原則として転用不可な農地があり、それは、農地の面積や位置関係が関わっていると思います。

そのあたりは、農用地のように明確に図示されているものではなくて、その農地の区分をどう判断するかというのが、今回、大阪府と泉南市の間で議論となっているという説明であったと思います。

ですから、この審議会では、今回の計画されている案について、妥当かどうかの判断をしなければならないというのが、説明を聞いていて思いました。

そのあたりで何か、もう少しご意見、ご質問があれば、ぜひ委員の皆様方から、頂戴しておきたいと思います。

本日の審議会の後の流れはどうなりますか。

事務局

市決定ですので、本日、ご承認いただければ、早急に決定の告示を行った後、3月議会に建築条例を上程する予定です。

会長

地区計画は、市決定ですので、本審議会の承認が最終決定になります。

それも踏まえた上で、中身についてのご質問でも結構ですし、何かご意見いただければと思います。

委員（B）

質問ではないのですが、今回のケース、泉南市の方から、詳しくご説明いただきましたので、なぜ大阪府にご理解いただけないのだろうという思いはありますけれども、大阪府は、それなりの考えがあつてのことだろうと思います。

ただ今回のケースについては、どのような手法であれ、しっかりと進めていくことが、第一優先でありますので、いかなる手法であっても、進めていただきたいという意見があります。

このようなケースに至っては、地域の実情というものが、大阪府には、なかなか理解されていない様にも感じます。

やはり泉南市を含む大阪府の南部エリアは、限られた土地をしっかりと有効活用していかなければならない地域であると考えます。

今回のケースから、大阪府には、地域の実情というものをしっかりとご理解していただいて、ご協力をいただきたいというのが率直な思いとしてあります。

ただ、農地の転用に関しては、何よりも土地所有者のご意向も大事ですから、いろいろと農家さんが考えた上でのこのような計画が成り立っているのだと思っています。

引続き、大阪府とは、丁寧な協議をして、泉南市のこのような開発を是非とも前に進めていいただきたいと思います。

以上です。

会長

ありがとうございます。

他何かいかがでしょうか。

今のお話は、ご意見であり、ご質問ではないということによろしいでしょうか。

委員 (B)

はい。

会長

他に何か、ご質問やご意見はございますか。

事務局

今回計画されているホームセンターについて、少しご紹介させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

事務局

今回のホームセンターは、株式会社コメリが、計画しているもので、タイプとしましては、現在、泉南市内にあります、泉南信達店の「コメリハード&グリーン」とは別の「パワー」タイプというものを予定しております。

パワー店は、建築資材、農業資材を展開する大型店舗になっておりまして、近隣では、コメリパワー和歌山インター店、コメリパワー岩出店などが展開されています。

今回、ホームセンターの中に飲食店舗、理髪店、作業場、無人 ATM、売り場としてのペットショップなどを予定してございます。

また、ホームセンターとは別棟で敷地内に、灯油販売施設やその貯蔵施設を予定しております。

以上です。

会長

複合的な物販店舗というような施設ということでございます。

事務局

一番近いのは、岩出市にあるパワー岩出店であると思いますが、農業資材など種類も多く、安価で販売されており、最近では、農協の代替機能として、(株)コメリに委託するというようなことをされている地方もあると聞いております。

農業に精通したホームセンターで、2月の開店というのは、田植えに向けて、苗代の予約を受け付けることも念頭に、早いうちに開店したいという意向があることを聞いてございます。

会長

地域振興であるとか、泉南市の求めている沿道の土地利用を鑑みると、地区計画を決定することによって、一定程度、地域の環境も保全しつつ開発する、というのが、制度上の話だと思います。

いかがでしょうか、ご質問はございますでしょうか。

事務局

ちなみに、コメリパワー店の大阪府内初出店です。

会長

よろしいでしょうか。

制度上ではありますが、地区計画決定をするということは、一定の質を高めて開発して下さいということになります。

特に幹線道路沿道の市街化調整区域では、大阪府内でも地区計画による開発が見受けられます。

この都市計画審議会としては、先ほども申し上げましたように、総合計画や都市計画マスタープランの中で、沿道の土地利用が位置づけられているということを鑑みて、今回の計画案が立案されているという報告があったわけですので、これについて、皆さんにご審議いただくというものでございます。

また、農地転用云々については、今後も市が、しっかりと大阪府農政室と協議しながら進めていただくべきものと考えます。

農地転用に関しては、審議会としては、お願いするくらいでしかないというふうに思っております。

ですから、これは、都市計画の決定、市の決定事項でありますので、それを踏まえて、委員の皆さんにお諮りする必要があるというふうに思います。

その前に、色々ご質問いただけるとありがたいと思いますので、何か疑問点やご質問があればお願いします。

他にいかがでしょうか。

委員 (F)

今の段階では、隣接しているところの土地を持っていらっしゃる方は、まだこれらの建物が建設されることを、知らないという状況ですか。

もうご存じですか。

事務局

今回の南側隣接地（下側）も、また3月ぐらいにご審議をお願いする地区計画の計画があります。

前のスクリーンで、今回の計画地の北（上側）が、物流施設として地区計画の決定が完了しております。

計画地の下（南）には、また物販店舗の計画を策定中でございまして、当然地元の方々には、すべて説明しております。

市は、正式な手続きに入った段階で、それ以前は、事業者が、周辺の方の合意形成がないと地区計画の提案にはリスクがありますので、ご近所の方は、全体の計画について、よくご存じと思います。

委員 (F)

スクリーンで計画地の右手のところですが、物販店舗が計画されているということを地権者の方も知っていて、特に反対などないということによろしいでしょうか。

事務局

都市計画法に基づいて意見を募集したりしておりますが、ご意見としていただいているのは、裏の農地に進入する農道確保、農道といいますか、農業機械が通れるスペースを確保して欲しいという様なご要望をいただいております。

反対のご意見は、今のところございません。。

会長

ありがとうございます。

よろしいでしょうか。

周辺の計画も含めて、この沿道にどんどん店舗が出店したり、事業者が進出されてこられて、活性化していくというところが、今回の地区計画の一つの理解かと思います。

他に、ご意見、ご質問が何もなければ、皆様にお諮りする必要がございます。よろしいでしょうか。

<委員了承>

それでは、ここで採決を取らせていただきたいと思います。

本審議会について、今回の原案を承認するということでよろしいでしょうか。

賛成の方は、挙手をお願いします。

<全委員挙手>

皆様賛成ということでございますので、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くということ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、続きまして、その他案件「都市計画マスタープラン」について、主旨の説明をお願いします。

本案件につきましては現段階では報告案件だと聞いておりますので、簡単に説明をお願いします。

事務局

それでは、泉南市マスタープランの改定につきまして、ご報告させていただきます。

資料は、お手元の泉南市マスタープランの素案と書いているものと、本日のスライドで進めさせていただきます。

その他資料にてお話させていただきます。

スクリーンをご覧ください。

都市計画マスタープランの位置付けと役割についてです。

「都市計画マスタープラン」は、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」として定めるものです。

対象地域は泉南市全域です。

計画対象期間は、令和7年度から令和16年度までの10年間です。

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、市の総合的な計画である「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る「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し、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、昨年度より改定に向け策定しているところでございます。

次に改定体制についてです。図の一番下から、都市政策課が事務局となり、庁内関係部署からなる「庁内会議」で出た意見等をまとめ、学識経験者や公募市民等で構成する市の附属機関である「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、パブリックコメントを行った後、市の案として、当都市計画審議会に諮問し、市が定める流れになっております。

次に改定スケジュールについてです。

表のとおり改定に向けて進めております。

お配りしております素案に少し修正を加えたもので、年明け1月6日から、パブリックコメントを行う予定です。

パブリックコメントで頂いた意見や策定等委員会での意見を集約し、3月末開催予定の本審議会に諮問させて頂く予定となっております。

素案4ページをご覧ください。

改定の視点は、持続可能な都市づくりを推進する、まちの資源を活かした賑わいを創出する、広域連携や多様な主体による計画の推進する、上位計画・関連計画と整合をはかるという4つを軸に改定を進めました。

素案5ページ、都市計画マスタープランの構成についてです。

第1章は「現状と課題」、第2章は「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」、第3章は、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」、第4章は、実現するための仕組み等を示した「実現化方策」となっております。

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、本市の現状と課題として、人口の減少、生産年齢人口の減少、商業・製造業の事業所数の減少、空き家率の増加が見られます。

財政に関しては歳出が増加しており、人口・税収が減っていくと見込まれる中で、今後の公共施設等の維持管理に課題があります。

これらの主要課題をまとめて、素案P24、25をご覧ください。

将来都市像のキャッチフレーズを「まちがつながる 未来へつながる 住みやすいまち 泉南」としました。「住みやすいまち」には、地域内外を結ぶ交通ネットワークの強化をはかり、道路や施設を整備する事で市民に安心して住んでもらうという意味を、「まちがつながる 未来へつながる」には、市民が移動し、人がつながり、人と人の交流がうまれることで、住民同士のささえあいや地域の活性化、延いては、それが「住みやすさ」から「定住」へとつなげていきたいという意味をこめて「まちがつながる 未来へつながる」としました。

この将来都市像から、大きく4つの都市づくりの目標に分け、さまざまな分野において、これらの都市づくりの目標を目指します。

次に、素案 P30 の、将来都市構造についてです。現行計画からの変更点としまして、大きく2点です。

1つめは、茶色の楕円の「多機能複合拠点」ですが、公共施設の老朽化により、今後施設の建て替えや複合化を考えることになりましたが、その検討地として、少し大きめの円に変更しております。

2つめは、紫色の楕円の「郊外型産業拠点」ですが、策定等委員会のご意見でも出たとおり、インター付近の土地の活用、企業誘致等を踏まえ、円を大きく変更しております。全体構想では、土地利用の方針、道路・交通の方針、公園・緑地の方針、下水道・河川の方針、その他公共施設の方針、都市防災の方針、市街地・住宅地の方針、地域環境の形成方針、都市景観の形成方針の9つの方針について、詳しくどういった事に取り組んでいくか記載しています。

全体構想で記載している内容を、地域別に分けて記載しているのが、P69 ページからの地域別構想になります。

72 ページをご覧ください。

地域別構想では、泉南市域を4つのエリアに分けて記載しております。

現行計画からの変更点や追記している箇所については、要点を絞ってご説明します。

77 ページをご覧ください。

閑空・りんくう地域についてです。

現行計画から大きく変わった点は、泉南りんくう公園が開設された点ですので、適切な管理運営を継続する事、賑わいの創出を促進していく事を記載しました。

また、泉南市都市公園等管理運営プランを今年度策定しており、その中で、市民がよく利用する公園について、再整備を優先的に検討する事としています。

本エリアにあるりんくう南浜公園がその公園としており、拡充することを記載しました。

85 ページをご覧ください。南海沿線地域についてです。

現在、（仮称）岡田浦駅周辺地区公共施設等再編基本構想と、岡田浦駅周辺地区バリアフリー基本構想を策定しており、岡田浦駅周辺の整備、バリアフリー化を進めます。

ごみ焼却場の建て替えや第二阪和国道の自転車通行空間の整備も予定しております。

また、現在用途変更を予定しており、丸で囲っている2か所は、準工業地域への変更を検討しています。来年度以降策定予定の立地適正化計画により、公共施設等の再編を検討していく事を記載しております。

93ページをご覧ください。JR沿線地域についてです。

現在、事業中の砂川樫井線が令和8年3月供用開始予定であること、また、この地域においては用途変更を予定している箇所が2か所あり、準工業地域への変更と、第二種住居地域への変更を検討しています。

泉南岩出線沿いの、産業・業務施設などの適正な立地の誘導や、阪和自動車道泉南インター付近の郊外型産業の立地誘導をはかります。

最後に、98ページをご覧ください。和泉葛城山麓地域の変更点です。

斜線の郊外型産業の誘導するエリア大きく変更し、郊外型産業の誘導をはかります。泉南市都市公園等管理運営プランにおいて、農業公園の更なる魅力向上をはかります。

以上、簡単ではございますが、泉南市都市計画マスタープラン改定の報告となります。

3月末に開催する本審議会においては、本日お配りしている素案に修正を加えたものを事前にお配りさせていただきますので、そちらをまたご確認いただければと思います。

以上です。

会長

ありがとうございます。

あとは、3月に1回、審議して終わりですね。

パブリックコメントはいつからでしたか。

事務局

1月6日から2月5日までです。

会長

その時に意見をいただくわけですね。

委員の皆様には、今ご意見をお伺いしている段階ではありますが、何かあれば事務局にいただくということよろしいですか。

事務局

はい。

会長

それで、パブリックコメントの内容と同時に3月に一括でご承認いただくということになるかと思います。

ですから、3月の時点では、ほぼ完成した案件に近い様な形になるかと思しますので、ぜひそれまでに一度ご確認いただければありがたいと思います。

そのような感じでよろしいですか。

事務局

はい。

会長

それでは、今日、簡潔に流れをご紹介いただきましたので、それを踏まえて特に修正点、修正箇所、他でも結構でございますので皆さんにできるだけ頂戴していきたいと思えます。

そういうことでよろしいですか。

事務局

はい。

会長

では、そういう方向で進めさせていただきたいと思えます。

何かご意見、ご質問ありましたら、お願いしたいと思えますが、いかがでしょうか。

特にご質問なさそうでございますので、本日の案件は以上でございます。

事務局から他に何かございますか。

事務局

農地転用事務の権限移譲に関することですが、大阪府から市町村への分権を推進することによって、市町村の自主的判断と選択に基づきまして、まちづくりの推進、住民サービスの向上など、市町村行政の充実をはかることを目的としております。

そもそも、権限移譲されたというところを大阪府に、もう少しご理解いただけるよう、今後も協議を進めるとともに、この府道泉佐野岩出線沿いの計画が順調に進めることができるよう、そのことを最優先課題といたしまして、協議をすすめて参りますのでよろしくお願いたします。

事務局

それから、本日お配りしました令和6年12月4日付の農政第1808号という、大阪府と泉南市の考え方を対象にした表があると思えますが、個別の名称が入っていたり、また、本日、急遽お配りしたのですが、正式な文書には、なっておりますので、後日、正式なものになった時点でお見せできるようであれば、お示しさせていただくということでお願いたします。

会長

皆様、本日は、ご協力いただきましてありがとうございました。

それでは、令和6年度第3回泉南市都市計画審議会を終了させていただきます。

本日はありがとうございました。