

令和7年度第2回泉南市都市計画審議会

1. 日時 令和7年10月15日(水)
午後1時00分から午後3時21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、八島 雄士、
居倉 順子、柿花 千晶、木村 雅司、
中田 佳子、井上 実、大森 和夫、添田 詩織
4. 欠席者 池上 安夫、檜山 政宏
5. 審議会から出席を要請された者
市長 山本 優真
6. 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 鵜戸 重幸
都市整備部 都市政策課
課長代理 市川 裕康、 係長 長濱 真司
主査 朝井 祐也、 主任 古谷 悠里子
係員 中村 俊策
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 特定生産緑地の指定について(諮問)
 - ・第3号議案 南部大阪都市計画用途地域の変更(泉南市決定)について(事前説明)
 - ・その他 泉南市立地適正化計画について
 - ・その他 泉南市地域公共交通計画について
 - ・その他 南部大阪都市計画ごみ焼却場の決定(泉佐野市決定)について

会長

ご案内の時刻となりましたので、ただいまから、令和7年度第2回都市計画委員会を開催いたします。

では審議に入ります前に、事務局から、委員の出席状況についての報告をお願いいたします。

事務局

委員として次長兼都市政策課長、鶴戸でございます。

どうぞよろしくお願いいたします。

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、審議会条例第六条第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、池上委員と檜山委員につきましては本日欠席のご連絡をいただいております。

続きまして次に配付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、第2号議案とは別に、お手元に本日の会議次第、委員名簿、第3号議案、南部大阪都市計画用途地域の変更についての資料、その他案件としまして、立地適正化計画、地域公共交通計画、広域調整手続きについての資料を配付させていただきます。

ご確認いただき後、不足がございましたら事務局までお申しつけください。

大丈夫でしょうか。

時間の関係上、委員の皆様のご紹介は省略させていただきます。

お手元の資料に委員名簿がございますので、そちらでご確認いただければと存じます。

以上でございます。

会長

ありがとうございます。

ただいま、事務局の方から報告がございました通り、本審議会は適法に成立してございます。

それでは、委員会の開催にあたりまして、山本市長様より一言ご挨拶をいただきます。よろしくよろしくお願いいたします。

市長

本日は大変お忙しい中、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、日頃から泉南市の諸行政、とりわけ、都市計画行政の推進に対して、深いご理解とご協力をいただきまして、厚く御礼を申し上げます。

本日の案件としましては、3件の議案と3件の報告がございます。

議案といたしましては議案第1号の生産緑地地区の変更ということで、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、こう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ものでございます。

今回、生産緑地地区の変更に伴いまして、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。

議案第2号の特定生産緑地の指定につきましては、当初、指定から30年が経過をする生産緑地について、期限の延伸を行うものです。都市計画上の制限について変更するものではありません。

しかしながら特定生産緑地の指定にあたっては法律上、あらかじめ都市計画審議会の意見を聞くこととされているため、諮問するものでございます。
議案第3号の用途地域の変更につきましては、今年度末に都市計画の変更を予定しており、その内容について、事前に説明をさせていただきます。

次に報告案件につきましてはまず、令和8年度の泉南市立地適正化計画、それから泉南市地域公共交通計画の策定に向けた検討を開始していただきましたので、その進捗状況をご報告をさせていただきます。

また、隣接する泉佐野市地域におけるごみ焼却場の都市計画決定に伴いまして、広域調整手続きとして本市に意見照会がございましたので、その内容についてもご報告をさせていただきます。

少し量が多いわけでございますけれども、忌憚のないご意見をお聞かせいただきますようお願いを申し上げます。
よろしく申し上げます。

会長

ありがとうございました。

山本市長様におかれましては、他の公務のため、ここでご退席されます。

それでは、ただいまから議事に入ります。

事務局の方から、第1号議案についての趣旨の説明をお願いいたします。

なお、ご質問ご意見などにつきましては、説明の後、いただくことにさせていただきます。
よろしく申し上げます。

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きましてご説明させていただきます。

まず、地区制度についてご説明いたします。

生産緑地地区とは、市街化区域内におきまして、農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図るための都市計画上の制度です。

農地等を市街化区域内の貴重な緑や、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ことを目的に都市計画決定をしております。

泉南市におきましては、生産緑地地区の指定は、土地所有者等の同意に基づき、都市計画で手続きを経て、平成4年より指定されております。

続きまして、生産緑地地区の指定における要件について説明させていただきます。

①市街化区域外にある農地等であること。

②公害や災害を防止したり、都市の環境保護の役割を果たしている、かつ、公共施設等の敷地の用に供する場所として適していること、

③面積が300平方メートル以上の規模の区域であること。

④農林漁業の継続が可能な条件を備えていること。

⑤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、この要件を市が審査した上で、生産緑地地区の決定がなされます。

次に、生産緑地地区の廃止手続きについてご説明いたします。

生産緑地地区は、原則として、農地として管理し続けなければならない、建築や、宅地造成などの行為につきましては、一定の制限がかかります。

しかし、次に挙げる事由に該当する場合は、生産緑地地区の買い取りの申出をし、所定の手続きを経て、生産緑地の制限を解除することができます。

1つ目は、生産緑地地区指定から起算して、30年が経過した場合、2つ目として、主たる従事者が死亡した場合、3つ目は、営農することを不可能にさせる故障があった場合のいずれかになります。

買い取りの申し出があった場合には、市として買い取るか買い取らないと判断し、買い取らない場合には、農業委員会へあっせんすることになります。その後、あっせんが不調になりますと、買い取り申しの日から3ヶ月後に、生産緑地としての行為の制限の解除がなされ、宅地化等の転用が可能になり、都市計画決定の手続きを経て、生産緑地地区の廃止となります。

それでは本案件につきましてご説明いたします。

議案書の1ページをご覧ください。

今回、買い取り申し出や、追加指定を行うことにより、都市計画変更する、生産緑地地区の一覧表になります。

①の信達牧野18号から⑨の信達大苗代20号までの合計9地区になります。

次に、議案書の3ページから4ページの新旧対照表についてご説明させていただきます。

4ページの表の一番下の段をご覧ください。

変更内容の内訳といたしまして、区域の変更は6地区で、そのうち、廃止は3地区になります。

変更後の生産緑地地区の合計は189地区であり、変更前の192地区から3地区の減になっております。面積といたしましては、約15.18ヘクタールから約54.68ヘクタールになり、0.5ヘクタールの減になっております。

議案書、5ページから6ページをご覧ください。

今回変更する、9地区の位置をお示ししております。

それぞれの変更または廃止区域及び理由は、次の7ページ以降でご説明させていただきます。

7ページをご覧ください。

初めに、信達牧野18号、こちら変更内容及び新旧代表部を表示しております。

変更内容は、一部廃止による区域の変更になります。

廃止理由といたしましては、主たる従事者の故障を理由として、買い取り申出がなされ、生産緑地としての行為制限の解除による廃止となります。

前方のスクリーンで表示しております。黄色で囲っている区域が、既決定箇所であり、赤色の縦線で表示している区域を廃止し、赤塗りの箇所の区域に変更するものでございます。

現在、2.76ヘクタールのところ、区域変更により、約0.11減になり、合計約2.65ヘクタールになっております。

続きまして8ページをご覧ください。

樽井46号、馬場4号の変更内容及び新旧対照表と表示しております。

変更内容は、どちらも区域の廃止になります。

廃止理由としましては、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よる廃止となります。

黄色で囲っている区域がそれぞれの決定箇所であり、樽井46号は約0.06ヘクタール、馬場4号は0.07ヘクタール。こちらの区域をそれぞれ廃止するものでございます。

9ページをご覧ください。

信達牧野13号の変更内容及び、新旧対照図を表示しております。

変更内容は、一部廃止による区域の変更になります。

廃止理由といたしましては、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よる廃止となります。

前方スクリーンの黄色で囲っている区域が、信達牧野13号の既決定箇所であり、赤色縦線で表示している区域を一部廃止し、残りの赤色の箇所の区域に変更するものでございます。

現在約0.89ヘクタールのところ、区域変更により、約0.09減になり、残り、約0.8ヘクタールになります。

10ページをご覧ください。

男里 4 号の変更内容及び、新旧対照図を表示しております。

変更内容は、一部廃止による区域の変更でございます。

廃止理由といたしましては、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よる廃止となります。

黄色で囲っている区域が、男里 4 号の既決定箇所であり、赤色縦線で表示する区域を廃止し、残りの赤塗り箇所の区域に変更するものです。現在約 0.29 ヘクタールのところ、区域変更により、0.06 減になり、約 0.23 ヘクタールになります。

続きまして 11 ページになります。

男里 11 号の変更内容及び、新旧対照図を表示しております。

変更内容は、一部廃止による区域変更です。

廃止の理由といたしましては、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よる廃止となります。

黄色で囲っている区域が既決定箇所であり、赤の縦線で表示している区域の一部を廃止し、残りの赤塗りの箇所の区域に変更するものでございます。現在、約 3.51 ヘクタールのところ、区域変更により、約 0.05 減になり、3.46 ヘクタールになるものです。

続きまして 12 ページをご覧ください。

信達大苗代 5 号、信達大苗代 13 号の変更内容及び新旧対象図を表示しております。

信達大苗代 5 号を廃止するものと、信達大苗代 13 号の一部を廃止するものになります。

廃止理由といたしましては、信達大苗代 5 号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の制限の解除による廃止となります。また、信達大苗代 13 号は、指定から 30 年の経過を理由に、買取申出がなされ、生産緑地としての行為制限の解除による廃止となります。

新旧対照表につきましては、それぞれ黄色で囲っている区域が既決定箇所であり、赤色の縦線で表示している区域を廃止し、残りの赤塗りの箇所の区域に変更するものでございます。

信達大苗代 5 号は、約 0.05 ヘクタールの廃止、信達大苗代 13 号につきましては、現在 0.57 ヘクタールのところ、一部廃止により区域変更による 0.04 減になり、約 0.53 ヘクタールになります。

13 ページをご覧ください。

信達大苗代 20 号の変更内容及び新旧対照図を表示しております。

変更内容は、追加指定による区域の変更になります。

生産緑地指定希望申出書の提出がございましたので、生産緑地としての指定を行うものです。

黄色で囲っている区域が、既決定箇所であり、新たに赤の点々模様で表示している区域を追加指定するものでございます。

現在約 0.06 ヘクタールのところ、新規追加で区域変更により、約 0.03 増になり、合計約 0.09 ヘクタールになります。

前方スクリーンをご覧ください。

こちらが今回追加区域の現地の写真となっております。

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。

次に、本案件における都市計画の手続きについてご説明いたします。

まず、大阪府協議におきまして、令和7年8月26日に、異議なしとの回答を得ております。

次に、都市計画案の縦覧を令和7年9月10日より、2週間行いましたが、意見書の提出はありませんでした。そして、本日の都市計画審議会にて、本案を付議させていただきまして、承認がられれば、速やかに都市計画決定の告示を行います。生産緑地地区の変更についての説明は以上でございます。

最後に、今回生産緑地地区の廃止に合わせて、特定生産緑地の解除を行うものがありますのでご報告させていただきます。

特定生産緑地につきましては、次の議案でご説明させていただきますが、営農を続ける農家に対し、生産緑地地区に指定されてから、30年経過後も10年単位で延長できる制度として、特定生産緑地がございます。

前方スクリーンに記載されています、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、今回の生産緑地地区が廃止されることにより、特定生産緑地も解除となります。

特定生産緑地の解除がなされる地区は、5地区となり、解除面積は、合計0.38ヘクタールとなっております。説明は以上となります。

ご審議のほどよろしく願いいたします。

会長

ありがとうございます。生産緑地地区の変更についての説明をいただきました。

何か委員の皆様からご質問、ご意見ございましたらよろしく願いいたします。

事務局ちなみに、今日新たに委員になられた方はいらっしゃいますか。

事務局

昨年の11月から委員になられた方がいらっしゃいます。

会長

市街化区域と市街化調整区域に分かれている都市計画区域の中で、今後市街化を進めていこうという市街化区域と、市街化を抑制する市街化調整区域が本市にはあります。市街化区域の中でも農地が残っており、その農地を残していこうというのが生産緑地制度です。レクリエーション機能、災害時の空地としての機能を市街化区域に持たせるという意味合いも生産緑地は持っています。そのような生産緑地を解除するというのが、今回の審議する内容となります。

委員 (A)

一点確認です。

信達大苗代 20 号の追加についてですが、写真を見る限り、おそらく今回新たに田畑として活用していくということになったとは思いますが、今まで長らく申請がなかったが、今回新たに活用をするようになったその背景について教えてください。

個人情報になるのであれば結構です。

事務局

生産緑地の追加指定はあくまでも所有者様の申し出、個人の意向による追加でございますので、何か背景までは分かりかねるところです。しかし、指定にあたり面積要件がございます。最低で 300 m²以上というのが、条例で定めておりますが、300 m²に満たなくても、既存の地区に追加にすることにより、要件を満たします。そういったこともご相談を受けて説明することによって、ご利器されたという風なことも背景にもあるのかなと思われま

会長

ありがとうございます。

私の方から、確認させていただきたいのですが、今回の変更に伴って道連れ解除は発生していないという理解でよろしいですか。

事務局

道連れ解除は発生していません。

会長

今回解除されている箇所について、接道がないところがあるかと思えます。新たな土地利用がなされている可能性があると思えますが、どのような土地利用になっているのでしょうか。通常は駐車場や、一定の規模があれば開発地などに転用される場合が多いと思えますが、今回、解除された土地については、道路がないところが多いように思うので、その辺り、土地利用がどんな感じなのかなということをご説明いただければと思えます。

事務局

今回地区の真ん中等、接道がないところの生産緑地が解除されたりしています。買取申出の事由は基本的に従事者の故障、つまり、農業に従事できなくなる理由があって買取申出されています。生産緑地地区の廃止や変更後の土地利用については、現時点では特段の情報がありませんが、今後の土地利用を周知してまいりたいと思っております。

会長

その後の土地利用についてお尋ねした意図としましては、生産緑地が解除された後も農地として放置され、管理不全となることで周辺環境に悪影響が及ぶことを懸念しております。

他に何かご質問、ございましたらお願いします。

特にご意見、ご質問ないようでございますので、ここで採決をとらせていただきます。
それでは、賛成の方は挙手願います。

<全員挙手>

会長

全員賛成でございますので、原案通りに決定するということといたします。
なお本件の案件に対する答申の形式につきましては会長である私に一任していただくということによろしいでしょうか。

<異議なし>

会長

ありがとうございます。
それでは続きまして第2号議案です。
特定生産緑地の指定について、次の説明をお願いいたします。

事務局

それでは議案第2号の特定生産特定生産緑地の指定につきましてご説明いたします。
まず初めに特定生産緑地制度についてご説明いたします。
前方のスクリーンをご覧ください。
特定生産緑地地区制度とは、平成29年の生産緑地法の改正により創設された制度でございます。
生産緑地の指定告示後、30年経過する日の到来前に、買い取り申出ができる期限を、所有者の申請により、10年延長する制度でございます。
10年経過する前であれば、改めて、所有者の同意を得て繰り返し10年の延長ができます。
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年より、指定告示後30年経過になる生産緑地地区を、所有者等の同意を得て、市が特定生産緑地を指定しております。
特定生産緑地の指定は、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。
なお、本案は、所有者等の意向をもとに、買取申出の期限の延伸を行うものであり、都市計画の区域について変更するものではないため、都市計画として決定する案件ではござい

せんが、都市計画に準じた法的効果を生じさせるものであるため、都市計画審議会のご意見をお聞きするものとなっております。

次に、特定生産緑地の指定の流れについてご説明いたします。

所有者より、特定生産緑地指定の申請があったものにつきましては、現地確認を行った上で指定の是非について判断いたします。

また、生産緑地法におきまして、特定生産緑地に指定する際には、当該生産緑地の利害関係人も同意を得るとともに、都市計画審議会の意見を聴かなければならないと定められており、納税猶予を受けている生産緑地につきましては、市で一括して、税務署の同意を取得した上で、今回のように、都市計画審議会に諮問することになります。

審議会への意見聴取を経て、特定生産緑地指定の公示を行うとともに、申請者をはじめとする、利害関係人等に対して、特定生産緑地に指定した旨を通知するという流れとなっております。

それでは、議案書 1 ページの特定生産緑地の指定をご覧ください。

今回、特定生産緑地に指定する予定の生産緑地の一覧となっております。

平成 7 年と、平成 8 年に指定された生産緑地で新家 17 号の一部、新家 12 号の一部、中小路 17 号、幡代 13 号の一部の計 4 地区を今回特定生産緑地へ指定します。面積は、合計約 0.43 ヘクタールとなっております。

次に議案書 2 ページをご覧ください。

今ご説明しました、1 から 4 までの区域の、市全体における位置関係について示しております。

今回の特定生産緑地指定地は、図面番号で言いますと、1、3、6 の区域内の位置でございます。

議案書 3 ページの指定図をご覧ください。

右肩に図面番号 01 と書いてある資料でございます。

中小路 7 号の位置を示しており、前方スクリーンの赤丸で示す区域が新たに指定する、約 0.12 ヘクタールの特定生産緑地になります。

前方スクリーンの右側に、今回指定します、特定生産緑地の現地写真を掲載しております。

次に議案書 4 ページの指定図をご覧ください。

右肩図面番号 03 と書いてある資料でございます。

前方スクリーンで、赤丸で示す区域が、今回新たに指定する特定生産緑地の新家 12 号の一部、約 0.16 ヘクタールと、新家 17 号の一部、約 0.05 ヘクタールの位置を示しております。スクリーン右側に、特定生産緑地の現地写真を掲載しております。

続きまして議案書 5 ページの指定図をご覧ください。

右肩図面番号 06 と書いている資料でございます。

前方スクリーン、赤丸で示しております区域が、今回新たに指定する特定生産緑地の幡代 13 号の一部となります。面積は約 0.1 ヘクタールになります。

スクリーン右側に特定生産緑地地区の写真も掲載しております。

今後の手続きなのですが、この審議会におきまして、ご意見なしとのご回答をいただきますと、この後、特定生産緑地の指定を行い、権利者等へご報告を行っておきます。

以上で特定生産緑地の指定についての説明を終了いたします。

よろしく申し上げます。

会長

説明ありがとうございます。

何かご質問、ご意見ございましたらお願いしたいと思います。

委員 (B)

特定生産緑地というのは、期間を 10 年間延長したという意味だけの理解でよいのか。何か名前からすると、特別な機能を持っている緑地なのかと感じてしまう方もいるかと思います。

事務局

おっしゃる通り、生産緑地は、当初指定後は 30 年間の営農義務があり、30 年経過後は、特定生産緑地として指定した場合には、以降、10 年毎に更新し、延長するものです。制限や機能としては生産緑地と変わりございません。

委員 (B)

そうすると、生産緑地が廃止される理由として一番多いのは、従事者の故障になるわけですね。つまり、その方が生きている限りは緑地として維持することで税制面での優遇が受けられている。生産緑地の指定は個人に対してではなく、場所に対する指定ですから、後継者の方が営農して継続できるということであれば、ずっと優遇が受けられるという制度ということですね。

事務局

故障の事由が発生すると、従事している生産緑地は、全て解除となるため、特定生産緑地に移行する際には、所有している生産緑地のうち特定生産緑地に移行するものと、しないものに分ける所有者の方もいらっしゃいます。

委員 (B)

単純に免許の更新のように 30 年ごとに更新すればよいのでないかと思っており、なぜわざわざ特定生産緑地の制度を設けたのかと思い、ご質問をさせていただきました。

極端な話、都市計画は、10 年や 20 年といった長いスパンで考えますが、30 年後 40 年後以降で状況が変わった時にも、生産緑地の所有者の方が、生産緑地として孫の代まで使い続けるということであれば、今度は逆にそれが都市計画上の障害になるというケースがあるのではないかと、という点が少し気になりました。

仮に当初指定から30年経過し、その後10年毎に生産緑地を延長できるということになれば、100年でも200年でも、生産緑地のままと話になります。

会長

ご質問ありがとうございます。

この生産緑地法ができた平成4年に本市はすぐに生産緑地を指定しておられたのではないかなと思います。それから平成7年に都市緑地法が改正され、市街化区域内農地の、レクリエーション的な機能に注目することとなりました。生産緑地は法律で営農することに着目して指定されました。レクリエーション的な側面や空間機能が追加されたことで、都市計画におけるその役割が再定義されました。

このレクリエーション機能というのは、具体的には、火災発生時の延焼防止帯である焼け止まり線としての機能や、地震発生時の一時避難場所である公園の代わりとしての機能などです。

このように、市街化区域内の農地はそういった機能を持っているということで保全すべきものだということを示すために、生産緑地の都市計画上の役割を再定義されたのではないかなと思います。

従いまして、こういう機能を有する生産緑地を残していく手段として、平成29年に生産緑地法が改正され、特定生産緑地制度が創設されました。当初指定が平成4年であった場合、30年経過する令和4年あたりから生産緑地が一気に解除され、宅地化されるのではないかと懸念しておりました。2022年問題です。しかし、そういったことの無いように打開策として、10年更新といった特定生産緑地の制度を国は創設したのではないかなと思います。

そのおかげか、令和4年以降も生産緑地の空間が担保され、それらについては営農することが義務付けられております。私はよく農業と農空間とは違うということを言いますが、生業にしなくても、自分の家で食べる分や近所の方に配れるぐらいの程度のお米や農作物ができるのではないかなと思います。ですから、農業空間というよりはどちらかというと、都市の都市計画的、都市機能的に見ると、農空間と呼ぶ方が良いのではないかなと思っています。そんな意味合いで、生産緑地を捉えております。

他にご意見がないようでしたら、特定生産緑地について、本審議会としては、原案に対して、意見なしということにさせていただいてよろしいでしょうか。

賛成の方につきましては挙手をお願いいたします。

<全員挙手>

会長

原案通りで、意見なしということといたします。

続きまして、第3号議案です。

事前説明の案件でございますが、都市計画用途地域の変更について、説明をお願いいたします。

事務局

それでは第3号議案として、南部大阪都市計画用途地域の変更についてご説明いたします。

計画決定に係るご審議のために、都市計画審議会を今年度で開催予定ですが、その内容について事前にご説明をいたします。

内容はパワーポイントを使用して説明いたしますので、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3点ございます。

1点目としまして、用途地域について、簡単ではございますが、用途地域とは何かについてご説明いたします。

2点目としまして、変更案の内容をご説明いたします。

3点目にこれまでの経過と今後の予定についてとなっております。

用途については、住居、商業工業など、市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、下の図に、パワーポイントをご覧ください。

下の3つが示しますように、13種類あります。

用途地域の指定により、それぞれの目的に応じて建てられる建物の種類が進められており、例えば高速道路のインターチェンジ周辺など、工場等がまとまって欲しいエリアには工業系の用途地域を、鉄道の駅前や幹線道路の結節点など、商業施設などがまとまって欲しいエリアには商業系の用途地域を、閑静な住宅地として良好な住環境を保全したエリアには住居系の用途地域を指定いたします。

次に、本市の都市計画の状況です。

色が塗られている範囲が市街化を促進する市街化区域となっており、9種類の用途地域を指定しております。

緑色や黄色で色が塗られている範囲が住居系の用途地域、赤色が塗られている範囲が商業系の用途地域です。また紫色や青色で塗られている範囲は、工業系の用途地域となっており、本市では紫色で塗られております準工業地域が広範囲に広がっております。

それでは続きまして、今回検討しております各地区における都市計画変更の案についてです。

今回、都市計画変更を予定しております地区は、泉南市役所の南西に位置し、第二阪和国道沿いのエリアである信達牧野地区、新家駅の北東に位置し、主要地方道大阪和泉泉南線沿いのエリアである新家東地区の2地区を予定しております。

次に変更する区域について説明いたします。

まず信達牧野地区についてです。

こちらは第2阪和国道沿いのエリアであり、区域は、前の画面に赤枠で囲った範囲です。

現在の土地利用の状況としては、大型の商業施設が立地しておりますが、用途地域は住居系である第二種住居地域に指定しています。

また、隣接するエリアは、工業系の用途地域の中でも、多様な用途を許容し、大規模な商業施設の立地が可能である準工業地域と隣接しておりますが、その境界が土地利用の状況と不整合となっている状況です。

次に変更案についてです。

土地利用の現状及び準工業地域への変更を検討するエリアといった上位計画での位置付けを踏まえ、当地区では用途地域を第二種住居地域から準工業地域への変更を検討しております。

なお、変更により、一部建物用途の制限などは緩和されることとなりますが、詳細はお配りしております、参考資料である用地地域の制限表をご確認ください。

次に、新家東地区の変更案についてご説明いたします。

当地区は主要地方道大阪阪和泉南線の沿道エリアで、前の画面に赤枠で囲った範囲となっております。

現在の土地利用の状況としては、道路沿道に一部店舗などが集積し、その他住宅となっている状況です。

用途地域として道路沿道には第二種中高層住居専用地域を、商業施設が立地するエリアには、第一種中高層住居専用地域を指定しております。この用途地域の境界に関しまして、道路沿道では、当初、黒の実線で示しております、都市計画道路大阪岸和田泉南線の拡幅予定の道路端から、25メートルという範囲で指定をいたしました。ところが、平成26年に都市計画道路が廃止されたことで、現在は用途地域の境界の根拠としていた道路の位置に不整合が生じている状況となっております。

次に変更案についてです。

土地利用の現状及び沿道利用、第二種住居地域の変更を検討するエリアという計画での位置付けを踏まえ、当地区では、前の画面で示したような用途地域の変更を検討しております。

上位計画の位置付けに基づき、沿道利用の促進を図るエリアとして、沿道は第二種中高層住居専用地域から第二種住居専用地域へ、商業施設がある箇所につきましては、第一種中高層住居専用地域から、第二種住居地域専用地域への変更を検討しております。

最後に今後の予定についてご説明いたします。

本案については、大阪府と事前協議を行い、9月26日付で意見なしとの回答をいただいております。本日の都市計画審議会において、今回の都市計画変更についてご報告したのち、都市計画法第16条に基づく市民説明会を開催する予定です。新家地区につきましては、10月22日に、信達牧野地区については10月27日に行う予定です。説明会の後、原案の縦覧を行います。市民の皆様及び議会関係者の皆様は、この期間、原案の内容に対して、意見書を提出することが可能です。その後、泉南市都市計画審議会にお諮りし、承認されれば、都市計画変更の内容が正式に決定され、告示します。意見書が提出された際は、その内容を踏ま

えて審議会にお諮りします。現状、この都市計画決定告示の時期は令和8年2月末の予定で進めているところです。

以上で南部大阪都市計画用途地域の変更についての説明を終了いたします。

会長

説明ありがとうございます。

今回はまだ事前の説明でございます。

今回この場でご意見いただき、最終決定は、今年度の冬くらいに皆様にお諮りすることになる予定でございます。

何かご意見ありますでしょうか。

委員（C）

最初に、信達牧野地区においては、実態に合わせてということではありますが、もともとこの地区内にある大型商業施設は、以前別の店舗名であったかと思えます。

その商業施設が用途地域にそもそも整合していないということであれば、商業施設が出店されるタイミングで用途地域の変更行っておくべきではなかったのかと思うのですが、そのあたり経緯を教えてください。また、新家東地区について、計画線の廃止に伴い用途地域を変更するといった説明がありましたが、この計画線の詳細について教えてください。説明をお聞きする限り、これらの地区については用途地域の変更が必要であると思えますが、他にも用途変更しなければならない箇所が他にも残っているのでしょうか。

また、そういった箇所があるかどうかのチェック機能などはあるのかについても教えてください。

事務局

信達牧野の方からですけれども、現在、第二種住居専用地域と準工業地域に跨って大型商業施設が建っている状況です。

オレンジ色が第二種住居専用地域、紫色が準工業地域です。

委員の仰る通り、現在建築されている商業施設は以前別の店舗でした。以前の商業施設建設の際は第二種住居専用地域において建築ができない訳ではない地域です。現在も以前も商業施設の横に立体駐車場が建築されておりますが、この立体駐車場が第二種住居専用地域では建築ができないものとなっております。そのため、建築基準法上における許認可の権限を持つ大阪府の方で建築基準法の特別な許可を立体駐車場のために行ったという経過があるとお聞きしております。

変更する理由や経緯としては、現在の商業施設が運営を続けていくことを考えた際に、一体利用している土地の中に用途地域界があるというのはあまり好ましくないということがあります。また、先ほど申し上げた特別な許可というのは、建築基準法第48条の但し書き許可ですが、要するに準工業地域並みの建物を建築してもいいですよといった許可になっておりますので、特別な許可がなくても一体的な建物となっておりますので、準工業地域を広げて

おくことが望ましいのではないかということで、今回、用途地域を変更することとしています。

次に、新家東地区の都市計画道路についてでございます。泉佐野市日根野にあるイオンの前の四車線道路が泉佐野市の空港連絡道路まで完成しております。そこから泉南市に向かって、今回用途地域の変更を行う楠台や東和苑の前の道路までつなぐという計画を昭和48年（2月14日）に大阪府が計画していました。それが廃止された都市計画道路 大阪岸和田泉南線です。

廃止は平成26年ですが、廃止された理由としては、計画時から社会経済情勢の変化があり、廃止当時では実現が困難となった、といったことです。

具体的に申し上げますと、ご存じの通り、楠台あたりは小高い丘になっており、東和苑も高い位置にあり、兎田の方がかなり低い位置にある地形です。

計画は、長滝方面から低い農地の中を4車線化し、かつ阪和線と立体交差をして、なおかつこの小高い楠台のところまで橋梁で上がってくるというような計画でした。高度成長期では実現可能だとされる計画だったのかもしれませんが、今となってはなかなか実現し難い計画ということで、平成26年1月16日に大阪府が廃止しました。

実際、大阪府による都市計画道路は、先ほど申し上げたような、経済の状況によって未着手の都市計画道路が数多く存在していたことから、計画を存続させるか否かの方向性を決定するための基本的な考え方（都市計画（道路）見直しの基本方針）を平成23年3月に策定されています。

廃止した計画道路の幅員は22mであり、計画線の端から25mが第二種中高層住居専用地域として用途地域を決定しておりましたが、その計画線が廃止になったことから、根拠となる線が廃止されたということになり、ずっとそのままでは良くないということで、整理することとしました。

また、基本的に今回用途地域を変更することとなった箇所については、信達牧野地区であれば立体駐車場部分が建築基準法の特別な許可を取得しており、新家東地区においても商業施設について同様の特別な許可いただいて、建設がなされております。他にもそういった許可を取得して建設がなされている箇所についてピックアップして検討を行いました。

比較はできませんが、以前りんくうタウンの用途地域の変更を行いました。こちらについては、もともと工業地域を中心にした用途地域だったところを、イオンさんあたりを近隣商業地域にしています。工業地域というのは、工業を行うには使いやすいですが、他の用途には使えないというところがありますので、りんくうタウンについては、見直しを行いました。

用途地域を変更しますと、今あるお店や事業所さんが用途地域にそぐわなくなる。一般的に既存不適格といいますが、将来的に増築や建て替えを行う際に支障をきたす可能性があります。用途地域を変更する場合には、必ず既存不適格の建物がないかをすべてチェックする必要があります。

現状、信達牧野地区と新家地区において建築基準法 48 条の但し書き許可を得て建築している建物については、既存の用途地域では建築できないが、今回用途変更すれば、許可を得ずに建築可能な建物になるということで、今回、市内全域で建築基準法 48 条の但し書き許可を取得している箇所をチェックしたところ、やはり課題となっているのは、信達牧野地区と新家地区であり、取り急ぎこの 2 地区を進めていくこととしました。

現在、立地適正化計画という計画も進めており、その考え方についても、勘案しつつ用途地域の見直しを進めている次第です。

もともと用途地域は、大阪府に決定権限がありましたが、地方分権一括法で市に決定権限が委譲されましたので、一定、市の方でいろいろ考えて、用途地域の変更を行えるようになりましたので、そのため、今回用途地域を変更することとしました。以上でございます。

委員 (C)

用途地域を変更することで税金との関係はあるのか。

また、都市計画道路を廃止することによる影響は何かあるのか。それらについて教えていただければと思います。

事務所

税金の件についてですが、税の方に確認したところ、今回、用途地域の変更がされたことによって、固定資産税が変わるということはないというふうには聞いております。しかし、固定資産税は地価が影響するため、用途地域を変更したことによりまして、そのエリアの地価が上昇するようなことがあれば、固定資産税に反映することがあるというふうには聞いております。

事務局

この都市計画道路は大阪府の決定ですので、大阪府都市計画審議会を経て廃止されています。

廃止するに至った経過というのは事業化の目途があるか、決定から 30 年以上経っているかといった様々なフローにおいてチェックしていきます。大阪岸和田泉南線は実現化しないといえますか、先ほど 22m と言いましたけど、今の道路の形状でいきますと、4 車線で 22m では、かなり狭いものになってしまいます。他には、先ほど言いましたような、JR との立体交差にすごく費用がかかるということ、事業効果が少ないということ、加えて、30 年間も都市計画の制限が都市計画道路内の土地をお持ちの方にはかかりまして、大体通常 2 階建てまでの木造・鉄骨の建物、特別に 3 階まで許可というものもありますが、鉄筋コンクリートの建物が建てられないというような、長期に渡って、私権に制限がかかった状況になります。

ちょうど見直しが始まった時期に他府県で都市計画制限に関する裁判がありまして、長期の不作為は、大いに疑問ということで、意見が示されております。

そのため、大阪府の方でもいろいろ見直しをされてありまして、その中でも、大阪岸和田泉南線もですが、樽井駅から岡田浦に向かう中小路岡田樽井線という都市計画道路がありました。

りんくうタウンの中に泉佐野田尻泉南線という新しい計画道路ができたことによって、不要で判断されたため、廃止されました。

昭和48年の決定であったため、交通量自体が完全に右肩上がりの交通量にしていたので、この道路を作る必要があるのかということも、大阪府で判断されて、市と協議の上、また、説明会もさせていただきました。地権者の中には廃止されることを待っていたという方もやはり、いらっしやいまして、大分お叱りも受けました。

何とか、最後は大阪府の公聴会まで行いまして、ご意見を述べられた方もいらっしやいましたが、大阪府の都市計画審議会での廃止については、「異議なし」という回答いただきましたので、平成26年に廃止しております。

委員 (A)

そもそもなぜ今このタイミングで用途地域を変更する必要があったのか。立地適正化計画を策定するにあたり、様々な見直しを行っていたということかと思いますが、その背景に関係事業者から要望があったことに伴い見直しを行っているのか、それとも行政ベースでこれは進めるべきだとなっていることなのかを教えてください。特別な許可を得て建物を建てていると思っているのですが、その特別な許可というものでしっかり説明が付くのであれば、用途地域の変更をする必要はないのではないか、というのは一つあると思います。先ほど増築の場合に影響があるという話でしたが、一定、特別な許可の範囲で説明をすればよいのではないかと思います。今後も立地適正化計画を策定するに辺り、引き続きこの用途地域の変更というものが、随時このように出てくるのか、その点を教えてくださいと思います。

事務局

1点目、地権者からの要望があったのかというところですが、事業者の方からお聞きすることは実際あります。しかし、必ずしもそういった要望の通りに、変更を行うものではございません。今回の用途地域の変更につきましては、上位計画である都市計画マスタープランに基づいて、変更が必要であると判断したものににつきまして、変更を検討したという内容となっております。

2点目、特別な、先ほど申し上げた建築許可をとっているのであれば、あえてその地域の変更する必要があるのかというところなのですが、都市計画マスタープランの方に、「用途地域による土地利用規制と現況の土地利用が改善している箇所の中の周辺の環境や公益上の観点からやむを得ない箇所につきましては適切に見直す」との記載に基づいて判断したものでございます。

3つ目、随時、変更を行うのかというご質問についてですが、今後見直す必要があるというふうに市として判断した箇所につきましては、変更を行うというふうに考えております。以上です。

委員 (A)

あと1点だけ今回の用途地域の変更が、立地適正化計画に及ぼす影響というところを教えてください。

事務局

立地適正化計画については次の議題で取り上げさせていただく予定ではありますが、用途地域上、準工業地域は人が住めるというところがありますので、そういった中で、居住誘導区域や都市機能誘導区域の設定をしていくところが大きなところになってきます。

そのため、その居住を誘導する区域が、例えば準工業地域であるからといって、直ちに用途地域を変えなければならないという議論に必ずしもなるかといえばそうではないのですが、先ほど委員が仰ったように、関連するところは出てくるかと思います。今回変更を検討している信達牧野地区には現に商業施設があり、新家東地区は、都市計画道路の廃止に伴って、線の引き直しをしますとかっていうところなので、立地適正化計画上の誘導区域っていうところに与える影響としては限定的であるといった捉え方をしております。

会長

ありがとうございます。

都市を見てみると、住宅地の中に小さな工場が入っている様な混在地域であったり、住宅だけしか建てられない箇所とか、逆に住宅系であるのに商業施設が建てられたりとか、色々な混在があるわけです。これを本当は10年先、その先を見据えて、都市計画で同じようなものは同じように集めましょうというのが、用途地域制度導入の考え方かと思います。

そのため、その通りになったらいいのですが、現実には、先ほど事務局からお話がありましたように、その場所に適したものが、本当に建っているのかどうかを見ていく必要があります。建物用途別利用現況図なんかを見ると、用途地域とは違う話で、建物の用途と、その用途地域の色が違っている箇所が点在しています。

増改築の話が出ていましたが、そんな時にも、同じ用途地域の方が、都市計画では望ましいのではないかと思います。そこで、「それなら今分かっているのであれば、最初から10年前に、先を見据えて、用途地域の色を変更しておけばいいのではないか」といったご意見があるかと思うのですが、逆を考えれば、都市計画というのは、現状に合わせながら修正していくというような、現場合合せな都市計画っていうのも、現実的にはあるかと思います。本当はあんまりよろしくないと思いますが。

そういったことを考えると、都市計画でできる範囲っていうのが先ほど申し上げたように、似たようなところは似たような用途地域の色にすることが必要かと思います。たとえば青とか紫系っていうのは工業系で、先ほどご説明あった、赤色とかピンク色などが商業系であり、あとは黄色から濃い緑に至るような、住居系。用途地域は大きくはこの3つに分ける訳です。しかし、工場もあたり、商業店舗があつたりするようなグラデーションがかかっているような地域も存在しています。また、完全に戸建住宅だけを指定しているような、第一種低層住居などもあります。できるだけ、建物が混在しないように目指すということなのですが、現実には混在している地域も多々あります。

そのようなことを考えると、今回信達牧野地区においては、準工業地域にする方が、今後も含め、既存の店舗も含めることによって土地利用をしやすくなるのではないかとことです。

今回変更を検討している箇所は2ヶ所であり、都市計画マスタープランに合わせながら、変更していこうと検討されております。それについては、今回の報告の後、次回の都市計画審議会にて付議をすることとなるかと思っております。

用途地域の考え方については先ほど申し上げた通りで、事務局よろしいですか。

事務局

はい。

会長

ありがとうございます。

いろいろご質問ができましたが、本件につきましては報告案件でございます。

もし他にご質問がなければ、これで、この件に関しては一旦閉めさせていただきたいと思っております。

それでは、続きまして、他の案件としまして、泉南市立地適正化計画、泉南市地域交通計画、広域調整手続きの3件でございます。

時間の都合上、これはまとめてご説明いただくということになっております。

また、立地適正化計画及び、地域交通計画につきましては、当審議会とは別の委員会において、議論を進めておりました、同委員会での議論の進捗をこの審議会の方では報告いただく。そういう運びになってございます。

それでは、順番に、3つ議題がございますが、事務局から説明をよろしく願いいたします。

事務局

それではまず立地適正化計画についてご説明をさせていただきます。

時間の都合上、資料の全部を説明させていただくことは難しく、また、端折りながらご説明をさせていただきますので、聞き苦しいところもあるかとは思いますが、何卒ご了承ください。

資料1から説明いたします。

まず、立地適正化計画制度の創設の背景というところですが、まず日本におきましては、人口減少、少子高齢化というところが問題になってきております。そういった中で、持続可能な都市経営というところにも課題が出てきております。そのような中で、医療福祉商業が、ある程度まとまって立地していなければ、そういったサービスが維持できないということが事の発端であり、コンパクトシティの形成、つまり、立地適正化計画のスタートになっております。

こういったコンパクトなまちづくりをしていく。そして機能が不足しているところを、ネットワークでつないでいきたいと思いますという考え方、これをコンパクトプラスネットワークという言い方をさせていただきながら、国を挙げて今政策を進めていっているような状況になっております。

次のページコンパクトプラスネットワークが、こういった絵のような形になっておりましてこちらをご覧くださいただけたらと思っております。

次、4番、泉南市で立地適正化計画を作る理由というところになってきます。

泉南市でも例に漏れず少子高齢化が進んでいっております。

そういった中で、税収は減ってきていっていきることが予想される一方で、高齢化によりまして、福祉施策に関する経費、扶助費とかが増えていく。また、インフラ老朽化の問題も抱えているところがありまして、長期的な将来を見据えた都市経営を考えていく必要が出てくるのが、出てきております。

下の右の表にもありますが、この図の緑の部分ですね、令和2年時点でも高齢化が進んでおり、約3割が高齢者という現状になってきておりますので、やはりこの辺というのは深刻であると考えております。

続きまして、立地適正化計画による効果というところになりますが、先ほど申し上げた、コンパクトプラスネットワークをしていくことによりまして、住民の生活利便性の維持向上、サービス産業の生産性向上、行政コストの削減ということが見込まれます。

続きまして、今までの計画の違いというところですが、こちらは先ほど委員からもご指摘いただいたところですが、これまでは土地利用のコントロールや、都市施設の整備を行うにあたり、都市計画を行ってきたというところがあります。そこに加えて、都市機能の維持や人口の維持というところが、今後課題になってきます。つまり、今まで通りのコントロールとかが増えていくだけではなくて、それに加えて、居住機能、都市機能の誘導という概念を持ってきたというのが今回の立地適正化計画というところになっております。

続きまして、7番 立地適正化計画において定める内容ですが、こちらは、1番 適正化計画の対象範囲、2番 適正化計画に関する基本的な方針、3番 都市機能誘導区域、4番 誘導施策、5番 居住誘導区域、6番 防災指針、7番 誘導施策、8番 目標値の設定と評価方法を定めていこうと思います。

今申し上げた中でも専門的な話が多いため、理解しにくいところがあるかと思いますが、後ほどまた説明をさせていただきます。

8番 立地適正化計画策定の動向というところで、大阪府下では27都市63%の、市町村において立地適正化計画の作成及び公表を行っているという現状になっております。

9番 立地適正化計画の位置付けについてですが、泉南市の総合計画や、南部大阪都市計画区域の開発及び保全の地域、いわゆる、都市計画区域マスタープランに即しながら、本市の都市計画マスタープランの一部として、当計画を定めていくということになります。

10番 対象区域と計画期間ですが、対象区域は都市計画区域となります。泉南市は全域が都市計画区域となりますので、対象区域は泉南市全域ということになります。

計画期間について、国の方針では20年というところが基本になっているのですが、今後、都市計画マスタープランを改定してくことを念頭に置きながら、20年先を見据えながらも、計画策定後の8年後である令和16年を目標年次として策定していくという方向性で考えております。

また、見直しについては、概ね5年ごとに中間見直しという形で実施することを予定しております。

続きまして、資料の2の1枚ものの資料の説明をさせていただきます。

まず、立地適正化計画の策定の体制については、事務局で作成をいたしました。

初めに、市役所の庁内でお集まりいただき、庁内会議として、ご議論していただく場を設けさせていただいております。次に、附属機関である策定等委員会において、学識経験者の方、農業や商業という方面からは専門のセクションに当たる泉南市民の方に入らせていただきまして、データや様々な意見を踏まえながら、策定に向けてご議論をさせていただくことにしております。加えまして、この都市計画審議会においては、進捗状況や内容についてご報告をしながら、策定を進めてさせていただくこととしております。

検討の内容については、先ほどご説明をさせていただいたところと重複いたしますが、先日、10月の3日に委員会を開催し、この(1)から(9)までである中の、(4)基本的な方針の設定というところまでをご議論いただきましたので、その結果を今回ご報告いたします。

続く、5番 計画区域の設定というのは、先ほどお話をさせていただいたような、居住誘導区域や都市機能誘導区域といった区域の設定を今後議論することとなっております。

資料2、裏面中④についてですが、都市計画審議会へのご報告について、予定している時期を記載しております。

続きまして、資料3です。

まず目次について、「第1章はじめに」の部分ですが、こちらは先ほどお話をさせていただいた対象区域の目標年次です。

第2章、2.1、上位計画や関連計画の整備というところも、先ほどお話をさせていただいたところになります。

続き、続く2.2 現況の方を、2.3 住民意向の把握、2.4 立地適正化計画により、解決すべき課題で第3章を、基本的な方針っていうところを今のところ目次の構成にしております。抜粋してご説明いたします。2-11ページをお開きください。

こちらは先ほどご説明をさせていただいた通りにはなりますが、泉南市においては、自然増減・社会増減ともに、減少傾向をたどっておりまして、今後もこの流れが続いていくのではないかと推測しております。

次に、2-13ページをご確認ください。

人口が減っている中でも、20代、20から29歳の減少が非常に大きいというところが、泉南市の特色として分析しております。

続く、2-17ページについて、人口密度をメッシュで切ったときの色分けを図示しております。

立地適正化計画の指針において、人口密度が40人/haというのが一定基準であります。人口密度が40人を切るとなると、なかなかその人口の維持が難しいというところがあります。その箇所をこの図では青色緑色でお示しをしております。

2-18 ページを見ていただくと、それが20年後どうなっているのかというのが見えるようになっております。この中で、緑色や青色がかなり増えてきているというところが見て取れるかと思えます。この辺りの区域をどうしていくのかということも今後議論をする予定です。

2-61 ページをご確認ください。

コンパクトシティを進めていく立地適正化計画と、次の議題でもある地域公共交通計画の策定っていうのを両輪で現在、検討しております。

泉南市のコミュニティバスは、高齢化などによりニーズが増えてきており、利用客が増えてきているというのが見て取れます。

続く資料2の64ページです。

開いていただいて右のページになります。

こちらは、鉄道駅から800メートル、バス停から300メートルの円を描いたときの、人口カバー率をお示しております。現在、約90%カバーしているというところで、交通におけるカバー率は非常に高いというのが分かる資料になっております。

しかし、便数が少ないといった問題もありますので、その辺りを立地適正化計画や公共交通計画の中で議論していく予定です。

続く、2-67 ページ以降は、各施設の分布を書いております。

例えば、公共施設や教育施設子育て施設を記載しておりますので、この辺りをご確認いただけたらと思います。

続く2-93 ページです。

こちらは災害のハザードのことを書いております。

津波、高潮洪水、地震など、いろいろハザードがあるってところ、こちらも、またご静覧ください。

そのハザードについて、2-109 ページ記載していますのでご確認ください。

何らかのハザードエリアにおける人口の割合を記載しております。

36.2%の人口のエリアには、ハザードがかかっているという状況です。

そのため、今後はその居住誘導区域に住んでくださいと立地適正化計画の中で謳っていくにあたって、こういった地域に関してどのような対策を取るのかといったことが、今後は議論が必要となります。

次ですが、2-117 ページです。

今までのことを踏まえまして、課題を5つ抽出いたしました。

まず一つ目が、人口減少を見据えた、コンパクトで良好なまちづくりの推進というところにあります。

これは人口減少、それに伴う、空き家や低未利用地が増えてくるってところです。そのため、市街地の空洞化が懸念されていくというのを課題として上げていきます。

課題の二つ目、高齢化等を見据えた公共交通の維持、泉南市におきましては先ほど見ていただいた通り、高齢化が非常に進行しているため、自動車を利用できない人が今後も増加していくところを見据えて、公共交通の維持が課題であるというところを挙げております。

課題の三つ目、都市機能の維持のための対策をとっていく必要があるというところです。

課題の四つ目、移住定住を促す魅力溢れたまちづくりの推進というところです。社会増減一括でマイナスだということをご説明させていただいたのですが、こういったところに歯止めをかけていく、それはまちの魅力にも繋がると考えております。そのようなまちづくりを進めていく必要があるということを記載しております。

課題の五つ目、災害リスクについてです。

次に、3-2 ページです。これが立地適正化計画に関する基本的な方針であり、4つ掲げております。

方針1、都市機能の集積による利便性、にぎわいの維持、充実。方針2 多様な世代が住み続けられるコンパクトで、魅力的な居住環境の形成、方針3 共住地と拠点をつなぐ持続可能な公共交通網の構築、方針4 災害発生にそなえ、安全・安心に暮らせる居住環境の形成。この辺りを方針としまして、今後の誘導区域、誘導施策で、防災指針を検討していくことを考えております。

内容の説明については以上ですが、一点、先日の立地適正化計画策定等委員会にてご発言いただいた内容というの、少しご紹介をさせていただきます。

まず、交通計画との連携についてであり、非常に大事な点を再認識したということをお仰っていただいたとうところです。もう一点は、居住誘導区域についてですが、他の市町では、居住誘導区域を市街化区域とイコールにしているところがあります。その場合、あまり問題はないのです。しかし、市街化区域の中でも居住誘導区域から外す場合、そのフォローなどもしっかり検討しなければならない、といったご指摘をいただきました。

立地適正化計画において定める居住誘導区域というのは緩やかな誘導ですので、居住誘導区域外であるからといって直ちに居住できないということではないのですが、市街化区域であるにも関わらず、居住誘導区域から外すとすると、ハレーションというのは想定されるため、フォローアップしていく必要がありますよねというところをご指摘いただいたとうところです。

以上で、立地適正化計画の策定における進捗状況について説明を終わらせていただきます。

事務局

それでは引き続きまして、地域公共交通計画について説明させていただきたいと思います。前のスクリーンの方で説明をさせていただきます。

まず、地域交通公共交通計画とは何かについてですが、「地域にとって望ましい旅客、地域旅客輸送サービスの姿を明らかにする」ものです。

今私どもにとって大切な地域公共交通、鉄道、バス、タクシー、これらを全体としてどういう未来図を描くのか、こういうものを地域交通全体のマスタープランということで、今後のあり方を示すものでございます。

今後の取り組みの考え方、方向性、また、ベクトルを整理します。策定に向けましては、泉南市全体で地域の現状を把握して、課題を見つけて、今後の方向性の整理を行うというものです。

計画期間については、大体5年～10年として定めます。

それから、基本的な方針、目指す姿、これを作り、具体的に何をするのかといった、事業とメニューを示していきます。次に、その主体、スケジュール、及び、将来の目標に対する評価の指標を決めます。将来の評価指標に対しての進捗を確認し、そのようにアプローチしていくかを検討します。それらを検討し、全体計画に反映をさせていくこととなります。

次に、公共交通全体の話です。

将来に向けたまちづくりに連携する計画であり、コンパクト・プラス・ネットワークにおけるネットワークの部分を計画することとなります。この取り組みはバス・タクシーの運用、運行だけではなく、市民の利用を促進するといった意識の醸成等、ソフト面の取り組みについても記述していくというものです。

次に、現状の把握と基礎情報の整備です。

これにあたり、アンケート調査を現在行っております。バスを利用する方々に対するアンケート調査と、市民全体のアンケート調査というものを実施中です。また、令和7年7月及び8月にワークショップを2回行いました。これらから、地域公共交通の課題を整理します。

最後に、地域公共交通計画の骨子案についてです。

計画案は2ヵ年で作成予定であり、まず今年度に骨子案を作成し、骨子案についての意見をワークショップ等で意見聴取し、修正等を行い、最終案とする予定です。

地域公共交通協議会は令和7年7月25日に、第1回目を開催いたしまして、次回の協議会は2月を予定しております。都市計画審議会には、計画の検討状況を逐次、報告予定です。

先ほどの立地適正化計画と、一体になって検討すべきであると考えております。説明は以上です。

事務局

それでは、報告として、南部大阪都市計画泉佐野ごみ焼却場の決定に関する広域調整手続きについて、ご説明をいたします。

「南部大阪都市計画 泉佐野ごみ焼却場」は、泉佐野市田尻町清掃施設組合に熊取町が加入し、泉佐野市日根野・上之郷地内〔泉佐野丘陵地区（旧泉佐野コスモポリス）＝上之郷IC近く〕において、令和14（2032）年度の稼働を目指して、泉佐野市が都市計画の手続きを進めています。

資料の最終ページに位置を示した総括図を添付しております。

現在、泉佐野市は、都市計画法第19条第3項に基づく大阪府知事との協議に先立ち事前協議を大阪府と行っており、事前協議の中で、大阪府は、都市計画法第19条第5項に基づき、関係市町村の意見を聞くこととしています。

大阪府は、市町村が決定する都市計画の協議、都市計画法第 19 条第 3 項の際、建築基準法第 51 条対象施設（火葬場、汚物処理場、ごみ焼却場等）については、「都市計画上の広域調整手続き」として、都市計画法第 19 条第 5 項に基づき、近接する関係市町村として、当該施設の中心から概ね半径 2 キロメートル以内に含まれる市町村に意見聴取を行うこととしています。

こちらの図は、泉佐野ごみ焼却場の施設中心から概ね半径 2 キロメートルの円を図示したものです。

薄いピンク色で着色している箇所が、2 キロメートル以内に含まれる泉南市の行政区域でございます。

次は、該当する箇所を拡大したもので、

- ・ 別所地区の集落・農地・山林
- ・ 兎田地区の農地・山林
- ・ 泉南カントリークラブの一部 が含まれております。

こちらは、別所地区集落周辺の現状の航空写真でございます。

次は、令和 7 年 9 月 26 日付 大阪府からの広域調整手続きに基づく意見照会の文書で、回答期限が令和 7 年 10 月 9 日までとされております。

続いて、大阪府からの意見照会に添付されていた泉佐野ごみ焼却場の計画書でございます。

こちらは、大阪府からの意見照会に添付されている泉佐野ごみ焼却場の計画図でございます。

これらを踏まえまして（10 ページは）、広域調整に係る判断でございます。

①一つ目 主要な道路交通に対する影響については、泉佐野市、田尻町及び熊取町から発生する一般廃棄物をごみ焼却場に搬入するルートに泉南市域の道路が含まれておらず、また、国道 481 号（空連道）を經由して処理施設に収集運搬することから、影響がないものと判断いたしました。

②二つ目 環境への影響については、泉佐野市田尻町清掃施設組合は、大阪府環境影響評価条例に基づき、泉南市の一部を含む半径約 3 キロメートルの範囲を実施区域として、手続きを進めてきたことから、環境の保全に配慮した事業が実施されると判断いたしました。

③三つ目 都市計画上の影響については、泉南市域の最も近い箇所においても、計画地から約 1.7 キロメートルの距離があり、地形的にも泉佐野市との行政界付近の丘陵（山林）により分断された市街化調整区域であることから、都市計画・まちづくり上、支障はないと判断しました。

結論として、上記の①、②及び③を勘案し、大阪府からの広域調整手続きによる意見聴取については、「意見なし」と回答したところでございます。

以上、報告させていただきます。

会長

以上、報告させていただき、はい3つの案件につきまして説明をいただきました。ちょっとまだ中間的なものなので、全体像が見えない点、そういう計画もございますが、いかがでしょう。

現時点でのご質問、ご意見がございましたらお願いしたい。
3つありますが、どの案件からでも結構でございます。

委員 (C)

焼却場について質問いたします。
今現在の別所地域はどれぐらいの方がお住まいなのでしょう。

事務局

国勢調査を行っておりますが、令和2年の国勢調査では世帯数が9、人口は総数19人になります。

こちらの手続きにつきましては、泉佐野市が都市計画決定の手続きに着手しておりまして、説明会のご案内は当市の広報泉南にも行っています。環境影響評価の実施につきましても、当市の広報紙に環境整備課が掲載を行っております。

その辺りの手続きにつきましては、泉佐野市さんからのご依頼によりまして、泉南市の方にも行っていくこととなっております。以上です。

会長

現時点では簡単な説明でございましたので、質問は難しいとは思いますが、先ほどの説明といたしましては、大事な計画が2つありました。

都市計画マスタープランに基づき、コンパクトに土地を集中させて、整備費を投入する税金をある一定の地域を集中させていこうといった立地適正化計画と、同時に、分散型都市にするよりは、居住されるところを推奨して進めて、それを都市施設とネットワークをつなげるといった、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方を、地域公共交通計画において計画されているとったことです。

大阪府内では、策定している都市として、ここに27の都市が公表されておりました。その中の1つに泉南市が入っていくことになろうかと思えます。

委員 (D)

立地適正化計画についてですが、先ほど別所地区に19名が住まれているということでしたが、今後、別所地区、葛畑、また楠畑等の地域にお住まいの方々を都市の中心部へと移住していただくといった流れに今後なっていくのかということと、コンパクトシティを目指していく中で、役所等の様々な公共施設を一つにまとめている自治体も増えてきていると思いますが、今後、泉南市における公共施設の再編計画にあたって、そのように、体育館や文化ホール、庁舎、福祉施設等を一つの拠点に集めていく考えを進めていっておられるのかを確認したい。

また、地域公共交通ですね計画についても、今後、部活動の地域移行が始まった際には、また新たにバスが必要になってくるかと思えますし、学校が小中一貫校になると、かなり遠くの地域から通える方もいるということで、新たな公共交通手段が今後は必要になってくると思うのですが、そういったことも含めて進める計画ということによろしいのでしょうか。

会長

事務局お願いします。

事務局

立地適正化計画に関するご質問についてご回答します。

この適正化計画の中で、強制力を持って移住してくださいといった話にはならないです。それではこの計画の中で何をするのかと言いますと、その居住誘導すべき区域の反対である、居住誘導区域以外では、開発行為を行ったりする際、届けが必要になるといったところで、非常に緩やかな誘導を図っていくという考え方になり、直ちに、誘導区域内への居住を強制するものではないです。

次に、公共施設のご指摘についてです。

別の部署にはなりますが、現在、公共施設における総合管理計画の見直しを計画しております、そこでの議論にはなってくるかと思えます。

そこでの議論の結果を踏まえて、この立地適正化計画を計画していきますので、当然影響が出てくるところにはなりますが、今のところ、公共施設を一つにまとめていくのかといったご質問につきましては、立地適正化計画を扱っている部署としてはお答えができないような状況です。

事務局

地域公共交通についてお答えします。

資料3の2-64ページをご覧ください。こちらは、公共交通のコミュニティバスが、どれだけ人口をカバーしているのかというものを示しているものです。現状で11ルート、36便あり、市内の全域を巡回しております。そのため、今後、バスの路線を劇的に変更するといったことは現状想定しておりません。

現在、アンケート調査を行っておりますので、その結果を踏まえてルートに反映をしていきたいと考えております。また、先ほど仰っていただきました、学校施設の様々な変革も頭に入れながら地域公共交通計画に反映していきたいと考えておりますので、何卒よろしくお願いします。

委員（E）

地域公共交通計画についての資料9ページのところですが、骨子案の流れのところ、令和8年1月で方向性や考え方を検討整理、その後、関係者と調整しながら内容を詰めて、令和9年の1月に協議が整った後に計画策定となっているかと思えます。ここについて詳細を

教えていただくことはできますでしょうか。策定が実際にどうということまでが「策定」になるのかを教えてください。

また、先ほど説明の中で、市内を網羅できているということでしたが、実際に山手に住んでいる方々の話によりますと、バス停までの距離が遠いということをお聞きしております。やはり足も悪くなる所で遠くに歩いて行けなかったり、坂が急であったりってということがありますので、その辺について、何か特段考えていただいていることがあるのかどのように考えてくださっているのかについて、ご回答お願いいたします。

事務局

地域公共交通計画において、協議会を作っております。

その中には、学識経験者、鉄道事業者、バスの事業者、タクシーの事業者の方々に入っておりますので、皆様と一緒に検討を進めていながら、実際どうしていくかということ、先を見据えながら考えていくというものです。

山間部の地域におきましては、本当にこのバスしかない、一本しかないという状況でございまして、確かに集落までの道が山道で遠いといったことから、非常にバスを利用しにくい状況になっております。この件につきましては別途検討をいたします。

会長

立地適正化計画や、地域公共交通計画の両方に関係する話で言いますと、市域全域に税金を投与しても、維持しきれない可能性があるかと思えます。これから人口減少等の様々な観点でそういうことが懸念されます。

そのため、先ほどお話がありましたように、公共施設においては何を選ぶかはまだ決まっていなと思います。居住を緩やかに誘導するのは、将来人口密度なんかも鑑みながら、ある程度想定されていくのではないかなということが推測されるわけです。

今まで通りいかないというところは、公共交通体系でも同じです。その中で、どういう交通手段を確保するかを検討します、フォローしますというご意向の中で、人口密度を鑑み、また、大型のショッピングセンターや公共施設等を長寿命化しながらネットワークさせていくという考え方です。

立地適正化計画と地域公共交通計画は両輪になっておりますので、そのあたりで、ある程度行政サービスを全てに提供しながら、より手厚くとなると、予算の問題も生じる可能性もあるかと思えますので、この辺りのバランスをこれから考えていかれるということになるかと思えます。

委員 (B)

立地適正化計画を公表されている 27 都市、おそらく、検討された結果が出ていると思いますが、先進的であって優れているという市町はございましたでしょうか。例えば、言い方が悪いですが、おそらく全ての事例を見たとしても、おそらく同じような計画と同じようなプランが、たくさん出てくるのではないかと考えております。

もう一つの質問は、コミュニティバスについてです。

最近だと、運転手がいなかったことが原因で、横浜で市営バスの大幅な減便が行われています。また、随分前に、当時の大阪市長が「大阪市バスの職員は給料が一千万円だ」と言って給料を減らしたところ、今度は運転手がいなくなってしまう、減便せざるを得なくなってしまうという状況になりました。

そのため、計画案としてコミュニティバスを走らせるといっても、肝心のコミュニティバスの運転手がいなかった状況でこれどうやって維持するのだろうかと思います。

ネガティブなことばかり言ってしまいましたが、既成の概念にとらわれない新しいアイデアという形を模索しなければならないのかなと思います。

一方、トヨタが静岡に創っているウーブン・シティという実験都市がありますが、あのような都市が現実社会に登場するのは、私の見立てでは20年ぐらい先なのではないかと思っています。今の子供が僕ぐらいの年齢になって、ようやくできたねという気がするので、その間を我々がどうつないでいくかというのを、現実的かつドラスチックなアイデアを出すという方向でマスタープランを検討され、皆様には色々意見を出していただけたらな、というふうに思います。

事務局

立地適正化計画の施策というのは国の施策でありますので、この計画の位置付けをすることで補助金をもらえたりとかっていうことがあるので、計画策定にあたっては少なからずその補助金があるということは影響しているかと思っています。

府下の立地適正化計画においては、大阪市に自治体だと、そのほとんどの市町が、全域都市機能誘導区域であり、居住誘導区域であるといったイメージなので、特色はそんなに強いものってないのかなと思っています。

その中でも会長が策定に関わっている自治体も資料2の8ページの表の中にいくつかあります。例えば貝塚市や阪南市です。先ほど委員からのご質問でもありましたが、山間の箇所や、いわゆる集落に住んでおられる方々については、現在住んでいる場所に住み続けられないのか、といったようなご指摘もあったかと思いますが、例えば貝塚市や阪南市では、居住誘導区域外ではあるが、特色のある居住環境の維持・充実を目指す区域というのを設定しています。

そのような事例について研究を深めながら、泉南市の立地適正化計画にも活かしていきたいなというふうに考えております。

会長

少し細かい話にはなりますが、一番議論になるのが市街化区域の話です。

市街化区域は市街化して人が住み、いわゆる都市活動をしようというところなんです。それ以外のところが、市街化調整区域で開発を抑制するということなんです。

だからその市街化区域に将来30年後、人口が少なくなった時に同じような行政サービスを提供するため、そこまで投資できないとなった時に、居住誘導区域が市街化区域より小さくするけれども、区域内は人口密度が下がらないようにする考えが一つあります。

また、市街化区域と同じ区域にしていきたいと思います。ここが大きく2つ分かれるところになるかと思っています。本市はどちらを目指すのかというところは、これからの議論になると思います。

大きなところはそこであって、正しい居住誘導区域を、適切に、公共交通体系をネットワークさせるというのも大事な話です。

ただ、居住誘導区域から外れた地域が出てきたときに、公共交通体系も同じぐらいの密度やレベルでサービスを提供できるかというところは、地域公共交通計画において考えられると思います。それがリンクしなければ、整合が取れなくなるので、そのあたりをこれから悩んでいくところではないかなと思います。

居住誘導区域を狭めるかどうかについてはこれから検討していくことになるかと思っています。他市において、居住誘導区域から外した場合に、その区域に対してフォローをすることが分かるような名前をつけて整理した、というところもあります。そのような面はかなり特色ではないかなと思います。

中身を見てみないと、皆さんには少し分かりづらい点が多いとは思いますが、今回は目的や方向性を示す報告かと思っています。

その三つの説明については、これから計画を策定していきますといった内容でございますので、現時点ではここで意思統一を図るとかといった内容ではございません。

本日予定しておりました案件についてはこれで終了いたします。

事務局の方から何かございましたらよろしくお願いいたします。

事務局

ご審議どうもありがとうございます。

本日欠席の委員もおられますが、現在委員の皆様の任期は令和7年10月28日までとなっております。今回が最後になるかと思っています。それ以降の体制につきましては現在事務局にて調整中でございます。

これまでご尽力いただきましたことをこの場を借りて申し上げます。委員の皆様、ありがとうございました。

それでは、令和7年度第2回泉南市都市計画審議会をこれにて終了させていただきます。本日はどうもありがとうございました。

午後3時21分